



# SCPI PRIMOPIERRE

— Rapport annuel 2024 —





## SOMMAIRE



<b>■ PRÉSENTATION</b>	<b>4</b>
• Organes de gestion et de contrôle	5
• Chiffres clés	6
• Le marché de l'immobilier de bureaux	7
• La démarche RSE et ISR de Praemia REIM France	8
• Le label ISR pour la SCPI Primopierre	11
• L'article 9 SFDR pour la SCPI Primopierre	11



<b>■ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>18</b>
---	-----------



<b>■ LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2024</b>	<b>34</b>
--	-----------



<b>■ ANNEXE FINANCIÈRE</b>	<b>38</b>
----------------------------	-----------



<b>■ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>54</b>
---	-----------



<b>■ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	<b>58</b>
--	-----------



<b>■ PROJETS DE RÉOLUTIONS</b>	<b>64</b>
--------------------------------	-----------



<b>■ GLOSSAIRE</b>	<b>74</b>
--------------------	-----------

COUVERTURE : NEXXT – GAMBETTA VILLAGE – PARIS 20 (75)  
 CINETIKA – SAINT-OUEN-SUR-SEINE (93)  
 Droits photos : Thierry Dourdet – Bricqueville



Madame, Monsieur,  
Chers associés,

L'année 2024 aura été encore délicate pour l'immobilier, dans un contexte de croissance économique molle en zone euro avec des taux encore élevés. Leur hausse historique initiée en juillet 2022 par les banques centrales a profondément bouleversé les équilibres du secteur, impactant durablement les valeurs immobilières.

En outre, une forte incertitude liée à la guerre en Ukraine, aux tensions au Moyen-Orient, à l'élection présidentielle américaine ainsi qu'à l'instabilité politique et budgétaire en France a maintenu les investisseurs dans l'attente, malgré les premières baisses de taux directeurs de la Banque Centrale Européenne dès le mois de juin et une légère amélioration des conditions de financement.

Dans ce contexte, les SCPI de Praemia REIM France ont évolué de manière différenciée en 2024, répliquant la fragmentation des marchés immobiliers et infléchies dans leur trajectoire selon qu'elles comportent de l'immobilier de bureau ou non. L'immobilier porté par des tendances démographiques et sociétales de long terme, nécessitant des investissements massifs en infrastructures, a davantage résisté. C'est le cas de l'immobilier de santé, qui a démontré sa résilience avec des baisses de valeurs contenues entre -5 % et -8 % sur les deux dernières années. En revanche, l'immobilier plus exposé aux cycles économiques comme le bureau continue à être très impacté depuis deux ans, en valeur comme en revenu. À la crise des taux s'ajoute une crise des usages avec le recours au télétravail et la nécessité de mobiliser des capitaux pour aligner certains immeubles aux nouvelles normes environnementales.

Au cours de l'année 2024, votre SCPI Primopierre, investie majoritairement en bureaux, a continué de corriger fortement. La baisse des valeurs d'expertises conjuguée à un effet de levier proche de 40 % en fin d'année ont conduit à passer le prix de souscription à 115 euros le 21 janvier 2025.

Avant la remontée des taux, la SCPI avait fait le choix de repositionner plusieurs actifs à potentiel de création de valeur, pour les remettre aux standards en termes d'usage et de normes environnementales. Pendant ces périodes de rénovation, ces actifs sont pénalisés en valeur car ils ne produisent plus de loyers et nécessitent de mobiliser des budgets travaux importants.

Ce budget travaux a également contribué à la baisse de la distribution de Primopierre pour 2024 qui s'établit à 6,38 euros par part. La baisse de la distribution résulte plus largement de la vacance, des franchises, des loyers alloués au désendettement de la SCPI et au budget travaux.

Pour 2025, la priorité est donnée en premier lieu à l'exécution du plan d'arbitrage. Il sert 4 objectifs : poursuivre le plan de travaux en cours sur le portefeuille pour pérenniser les rendements futurs ; céder les actifs non stratégiques ; réduire l'endettement de la SCPI ; doter le fonds de remboursement pour proposer une option de sortie aux porteurs ayant besoin de liquidité. La seconde priorité consiste au rétablissement d'un taux d'occupation financier aux alentours de 90 %. Nos équipes d'*Asset Management* sont pleinement mobilisées dans la commercialisation des immeubles vacants et le renouvellement des baux arrivant à échéance.

Ce rapport annuel détaille les éléments financiers et immobiliers relatifs à la SCPI dont vous êtes associés. Il présente également les transactions, l'activité locative et les travaux significatifs réalisés sur le patrimoine immobilier. Nous vous en souhaitons bonne lecture.

**Marc Bertrand**

*Président du Directoire de Praemia REIM France*

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital. Le capital investi n'est pas garanti.

Source des données chiffrées : Praemia REIM France.

# PRÉSENTATION

---



BLOOM – BERCY, PARIS 12 (75)  
Droits photo : Jared Chulski



# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

## Société de Gestion Praemia REIM France

Praemia REIM France est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros. Son siège social est situé au 36, rue de Naples – 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 231 124.

Praemia REIM France a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de portefeuille en date du 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11000043. En tant que Société de Gestion de fonds d'investissements alternatifs, Praemia REIM France a obtenu son agrément au titre de la directive AIFM 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

### DIRECTOIRE (AU 31/12/2024)

Marc Bertrand, Président  
Tristan Mahaut, Secrétaire Général

### CONSEIL DE SURVEILLANCE (AU 31/12/2024)

Laurent Fléchet, Président  
Guy Charlot  
Laurent Mogno  
Jean-Luc Neez

## SCPI Primopierre

Primopierre est une Société Civile de Placement Immobilier immatriculée le 8 août 2008. Le dernier visa AMF a été obtenu le 16 décembre 2014 sous le numéro 14-33.

Le gérant de Primopierre est la Société de Gestion Praemia REIM France.

Primopierre est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 507 646 446.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

Fabien Mathieu, Président  
Hugues Menez-Coutanceau  
François Pasquier  
Jean-Louis Gonfrier  
CNP Assurances  
SOGECAP  
SPIRICA

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

KPMG SA Titulaire  
Salustro Reydel (I. Goalec) Suppléant

### EXPERT IMMOBILIER

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

### DÉPOSITAIRE

BNP PARIBAS SA

### PROPERTY MANAGER

SEFAL PROPERTY\*

\* Société liée au Groupe Praemia REIM.



# CHIFFRES CLÉS

La SCPI Primopierre a été immatriculée le 8 août 2008 pour une durée statutaire de 99 ans. Primopierre est une SCPI à capital variable investie essentiellement en immobilier de bureaux.

	31/12/2024	31/12/2023
Nombre d'associés	34 986	34 836
Nombre de parts au capital	18 948 080	18 948 080
Nouvelles parts souscrites (nettes des retraits)	0	286 877
Valeur vénale du patrimoine immobilier et actif net réévalué des participations immobilières	1 920 818 003,22	2 501 609 738,45
Valeur vénale par transparence du patrimoine immobilier (incluant les actifs détenus indirectement)	2 892 783 334,17	3 573 501 762,20
Valeur comptable	3 186 817 920,11	3 311 918 837,38
Valeur de réalisation	1 828 446 533,93	2 451 408 055,14
Valeur de reconstitution	2 138 881 781,22	2 926 249 561,00
Capitalisation	2 387 458 080,00	3 410 654 400,00
Revenus locatifs par part <sup>(1)</sup>	5,14	5,17
Résultat par part <sup>(1)</sup>	5,56	6,37
Distribution par part au titre de l'année <sup>(1)</sup>	6,38	6,72
Revenus non récurrents <sup>(2)</sup>	0,82	2,19
Report à nouveau par part <sup>(1)</sup>	2,22	3,08
Surface en m <sup>2</sup>	609 839	667 572
Nombre d'actifs (par transparence)	67	75
Prix de souscription <sup>(3)</sup>	126,00	180,00
Valeur de retrait (prix net vendeur)	115,60	160,89
Nombre de parts en attente de cession	1 712 311	1 179 315

(1) Ces chiffres s'entendent pour une part en jouissance sur l'année.

(2) Le revenu non récurrent est composé du recours au report à nouveau, des distributions de plus-values et de reset fiscal.

(3) Le 13 février 2024, le prix de souscription a été modifié à 168,00 euros et la valeur de retrait à 160,00 euros. Le 14 mars 2024, la valeur nominale de la part a été modifiée à 150,00 euros, le prix de souscription est resté à 168,00 euros et la valeur de retrait est passée à 154,14 euros. Le 3 octobre 2024, la valeur nominale de la part a été modifiée à 100,00 euros. Le 9 octobre 2024, le prix de souscription a été modifié à 126,00 euros et la valeur de retrait à 115,60 euros. À compter du 21 janvier 2025, le prix de souscription est de 115,00 euros et la valeur de retrait est de 105,51 euros.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024<sup>(1)</sup>



(1) En % de la valeur vénale.



Le point sur le marché est fourni à titre d'information. Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné et ne constituent pas un conseil en investissement ni une garantie sur l'évolution de marché.

# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE BUREAUX

## Environnement économique

Les prévisions de la croissance mondiale ressortent actuellement à +3,3 % pour 2025, en légère amélioration par rapport à 2024 (+3,2 %). Si l'activité des États-Unis sera déterminée par les décisions de politique économique que prendra Donald Trump, celles-ci auront, dans le même temps, des répercussions mondiales. De même, la Chine aura probablement besoin de renforcer son soutien budgétaire pour dynamiser son activité. Enfin, si les perspectives se sont améliorées pour la zone euro, les possibles tensions commerciales avec les États-Unis, le manque de gains de productivité et les conflits régionaux sont autant de risques qui pèsent sur les perspectives économiques.

Pour l'heure, la croissance du PIB de la zone euro s'est positionnée à +0,8 % en 2024, et nous anticipons un rebond (+1,2 %) de l'activité économique en 2025. L'économie de la zone euro est attendue en hausse en raison de l'atténuation progressive des effets restrictifs de la politique monétaire de la BCE. Ainsi, le PIB de l'Espagne ressort à +3,0 % en 2024 et devrait évoluer à +2,4 % en 2025, suivi par la France (+1,1 % et +0,8 %), la Belgique (+1,0 % et +1,2 %), les Pays-Bas (+1,0 % et +1,3 %), l'Italie (+0,5 % et +0,8 %), et l'Allemagne (-0,2 % et +0,5 %).

La Banque Centrale Européenne a une nouvelle fois réduit son taux de dépôt d'un quart de point en décembre 2024, à 3 % bien que l'inflation ait repris un peu de vigueur en fin d'année à 2,4 % sur un an. Alors qu'en septembre le manque d'indications caractérisait l'orientation des prochains choix stratégiques de l'institut de Francfort, certains indicateurs nous ont confortés dans l'idée que la BCE était dorénavant prête à faire le nécessaire pour soutenir l'économie face à une conjoncture incertaine.

Les incertitudes politiques et les questions budgétaires des États représentent toujours un risque. Des réponses devront être trouvées afin de réduire les pressions exercées sur les obligations souveraines de certains pays européens.

## Marché de l'immobilier des bureaux en Europe

Le volume d'investissements en immobilier de bureaux en Europe a totalisé 42 milliards d'euros en 2024, contre 46 milliards d'euros en 2023. Les volumes d'investissements ont enregistré une accélération lors du dernier trimestre 2024. Le Royaume-Uni est le premier marché des bureaux d'Europe avec environ 12 milliards d'euros investis en 2024, suivi par l'Allemagne et la France avec des volumes compris entre 6 et 8 milliards d'euros. L'Italie, les Pays-Bas ou encore l'Espagne ont totalisé entre 1,5 et 2,5 milliards d'euros sur chacun de ces marchés.

Depuis leur point le plus bas en 2022, l'ensemble des marchés des bureaux européens ont enregistré des décompressions comprises entre 5 points de base et 200 points de base à fin 2024. Les marchés secondaires et les pays avec des taux d'emprunt variables ont été les plus impactés. Entre fin 2023 et fin 2024, 40 % des marchés en Europe ont affiché une décompression comprise entre 5 et 100 points de base.

Toutefois, une large majorité de marchés sont revenus au même niveau que fin 2023 ou ont même connu une légère compression sur un an de leurs taux. Les bureaux des quartiers centraux ont un rendement compris entre 4,0 % et 5,0 %, et sont localisés dans des villes comme Paris, Londres, Munich, Madrid ou encore Milan. Il faut ajouter entre 100 et 300 points de base pour une localisation secondaire dans ces mêmes marchés.

Le marché européen des utilisateurs a connu une stabilisation de sa demande placée en 2024. Ainsi, environ 10 millions de mètres carrés ont été placés pour l'ensemble de l'année 2024, un volume cohérent avec l'année 2023, alors que le marché du travail européen a continué de créer des emplois en raison de la résistance de la croissance économique pour l'ensemble de l'année 2024. L'offre immédiate était orientée à la hausse entre 2023 et 2024. Si les marchés secondaires ont connu une croissance de leur vacance, les quartiers centraux ont confirmé leur attractivité auprès des utilisateurs, avec des taux de vacance qui demeurent à des niveaux faibles.

Les loyers ont enregistré une hausse moins rapide en 2024 qu'en 2023. Le ralentissement de l'inflation explique cette tendance. Les quartiers centraux ont à nouveau connu la dynamique de croissance des loyers la plus forte.

## Marché des SCPI

Comme en 2023, les fonds immobiliers non cotés, et plus particulièrement les SCPI, ont connu une année 2024 contrastée, avec un marché à deux vitesses. Une dichotomie très nette est apparue entre les SCPI historiques et les nouvelles SCPI, tant en termes de collecte nette que de taux de distribution.

En 2024, la collecte nette des 219 SCPI (123 SCPI Immobilier d'entreprise et 96 SCPI Immobilier résidentiel) est en repli de -38 % (3,5 milliards d'euros) par rapport à 2023 (5,7 milliards d'euros) et -65 % par rapport au pic de 2022 (10,2 milliards d'euros). La majorité de la collecte nette de 2024 s'est concentrée sur les 45 SCPI diversifiées (2,8 milliards d'euros, soit 82 % du montant collecté par les SCPI immobilier d'entreprise en 2024), bien qu'elles ne représentent que 23 % de la capitalisation totale. Le reste de la collecte nette de 2024 s'est réparti entre deux autres catégories : les 13 SCPI spécialisées en santé et éducation (234,8 millions d'euros, soit 6,8 %) et les 3 SCPI spécialisées en logistique et locaux d'activité (227,8 millions d'euros, soit 6,6 %).

Les SCPI historiques ont connu une décollecte (-113,5 millions d'euros), alors que les Néo SCPI ont enregistré une collecte positive.

En ce qui concerne les performances, le taux de distribution moyen, calculé en excluant les SCPI créées au cours de l'année, a augmenté (4,72 % en 2024 contre 4,52 % en 2023). Cependant, cette amélioration est trompeuse : le prix moyen par part, pondéré par la capitalisation, a chuté de 4,9 % en 2024, tandis que le dividende brut moyen a diminué de 3 %. Cette baisse plus importante du prix par part a mécaniquement fait augmenter le taux de distribution.

Enfin, en raison du climat politique et budgétaire, les investissements des SCPI restent faibles : ils ont atteint 3,5 milliards d'euros en 2024, contre 5,5 milliards d'euros en 2023 et 10,7 milliards d'euros en 2022. En revanche, les ventes des SCPI ont presque doublé en 2024 (1,8 milliard d'euros) par rapport à 2023 (1 milliard d'euros). Cette forte hausse s'explique par le besoin de financer le fonds de remboursement des SCPI en décollecte, afin de répondre aux demandes de retrait des associés.

Source des données chiffrées : ASPIM, IEIF, Immostat, CBRE, Savills, Colliers International, BNP PRE, JLL, Knight Frank, MSCI, Oxford Economics, Eurostat, OCDE, FMI, Statbel, NSI, CZSO, DST, Destatis, Stat, CSO, Statistics, INE, INSEE, DZS, ISTAT, CSB, Statistics Lithuania, Statec, KSH, CBS, Statistik Austria, Stat Poland, INE, INSEE, Statistics Finlande, SCB, SSB, BFS, ONS, STR, Opérateurs, OMT, associations nationales du e-commerce, Statista.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**



# LA DÉMARCHE RSE ET ISR DE PRAEMIA REIM FRANCE

## Responsabilité Sociale de Praemia REIM France

Dès sa création en 2011, Praemia REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissements de ses fonds. La stratégie de la SCPI Primopierre a ainsi été orientée vers des immeubles de bureaux neufs ou restructurés, majoritairement labellisés. Praemia REIM France a lancé en 2012 la première SCPI thématique « Santé-Éducation » du marché (Primovie), puis en 2014 la première SCPI investie en logement social et intermédiaire (Patrimmo Croissance Impact).

À partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Praemia REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'Investissement Socialement Responsable (ISR). Depuis juillet 2019, Praemia REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015. Praemia REIM France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

Au dernier trimestre 2024, Praemia REIM France a initié des travaux pour élaborer la matrice de double matérialité de l'entreprise, en vue notamment, de se conformer à la directive *Corporate Social Responsibility Disclosure* (CSRD). Des entretiens et questionnaires ont été menés afin d'identifier les enjeux extra-financiers principaux auxquels l'entreprise est confrontée en termes d'impacts et de risques financiers.

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Praemia REIM France est disponible sur notre site internet : <https://www.praemiareim.fr/fr/isr-investir-responsable>.

## Investissement Socialement Responsable

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne constituent pas un Investissement Socialement Responsable au sens des réglementations française et européenne.

Pour Praemia REIM France :

- les investissements sont systématiquement évalués du point de vue :
  - de leur qualité extra-financière, au moyen d'un outil de notation propre à Praemia REIM France ;
  - de leur empreinte carbone, notamment au regard de leur positionnement sur la trajectoire 1,5 °C telle que définie par le CRREM<sup>(1)</sup> ;
  - de leur vulnérabilité aux risques physiques et de transition, en fonction du scénario SSP 2.5<sup>(2)</sup> projeté jusqu'à 2100 par le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat) ;

(1) Carbon Risk Real Estate Monitor, cf. <http://www.crrem.eu>.

(2) SSP 2.5 : un nouvel ensemble de scénarios climatiques a été développé dans le cadre du sixième rapport du GIEC (IPCC AR6), les « Shared Socioeconomic Pathways » (SSP Trajectoires Socio-économiques communes). Par rapport aux RCP utilisés précédemment, les nouveaux scénarios SSP illustrent différents développements socio-économiques en lien avec les différentes trajectoires des concentrations de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. En tant que mise à jour du scénario RCP 4.5, le SSP 245, avec un forçage radiatif supplémentaire de 4,5 W/m<sup>2</sup> d'ici 2100, représente la trajectoire moyenne des émissions futures de gaz à effet de serre. Ce scénario suppose que des mesures de protection du climat sont prises.

- les nouveaux baux ou renouvellements de baux font l'objet d'une annexe ESG. Elle comprend, entre autres, des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs à l'ESG ;
- les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d'euros font l'objet d'une Charte Chantier Responsable propre à Praemia REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.).

## Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne font pas spécifiquement l'objet d'une stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique.

L'Accord de Paris (2015) fixe dans ses articles 2 et 4 des objectifs de long terme en matière d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre. Au niveau français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du Code de l'environnement décline ces objectifs.

Praemia REIM France s'est dotée des outils qui permettent de positionner les actifs gérés par Praemia REIM France sur les trajectoires nationales (Décret Tertiaire) et internationales (trajectoire 1,5 °C). L'empreinte carbone de Praemia REIM France est basée sur l'approche « location-based » pour les scopes 1 & 2 (émissions directes et indirectes, en phase d'exploitation de l'actif). Les données sont collectées via une combinaison d'approches (collecte manuelle, collecte automatique, estimation).

## Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Praemia REIM France n'a pas formulé de stratégie d'alignement sur des objectifs de long terme liés à la biodiversité. Cependant, les éléments liés à la biodiversité sont compris dans les diligences systématiques à l'acquisition, et l'ensemble des opérations de développement, pourvu qu'elles dépassent un volume d'investissements de 2 millions d'euros, sont encadrées par une Charte Chantier qui stipule un certain nombre d'interdits : destruction intentionnelle des œufs et des nids, perturbation des oiseaux et autres animaux, limitation du bruit anthropique, limitation de l'artificialisation des sols.

## Prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance dans la gestion des risques

Les risques de durabilité des investissements sous-jacents à ce produit financier ne sont pas pris en compte dans sa stratégie d'investissement.



Les risques de durabilité sont spécifiquement suivis via une politique dédiée. Conformément au Règlement SFDR, cette politique repose sur le principe de double matérialité :

- risque en matière de durabilité : impact des événements extérieurs sur le rendement du produit ;
- incidences négatives en matière de durabilité : impact des investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes.

Les risques de durabilité détaillés ci-après (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) méritent d'être pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements. Des plans d'actions seront mis en place selon les politiques d'investissements des FIA gérés par Praemia REIM France.

Ces risques sont potentiels à court, moyen et long-terme. Praemia REIM France revoit son analyse d'exposition tous les ans.

### Principaux risques environnementaux (changement climatique)

E/S/G	CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	PÉRIMÈTRE	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	PROBABILITÉ	COTATION	IMPACT	COTATION	RISQUE NET
E	Risque physique	Vague de chaleur	Réchauffement climatique induit par l'augmentation des émissions de CO <sub>2</sub> , dû à l'activité anthropique depuis l'ère industrielle.	Toutes acquisitions réalisées. Intégralité du patrimoine géré.	Une cartographie des risques climatiques a été créée sur la plateforme <i>Deepki</i> en s'appuyant sur des cartes européennes issues des rapports du GIEC (scénario retenu : le plus probable 4.5), qui projettent les risques climatiques au moins à 2050 : précipitations, vagues de chaleur, submersions côtières, crues, feux de forêts, glissements de terrain, séismes, sécheresse. • En fonction des 3 facteurs d'expositions (la fréquence, l'intensité et la durée des épisodes), une échelle de risque de 1 à 5 permet d'identifier ce qu'on appelle le « risque climatique avéré » = 5/5. • À l'acquisition, Praemia REIM France exclut tout actif présentant un risque climatique avéré pour s'assurer que l'actif est résilient à ce risque. • En gestion, si l'actif présente un risque avéré et qu'il n'est pas résilient à ce risque, alors des CapEx sont mis en œuvre pour adapter le bâtiment au changement climatique (pompes de relevage, système de récupération des eaux de pluies, climatisation à air/eau etc.).	Modérée	3	Faible	1	Orange
E	Risque physique	Sécheresse				Modérée	3	Faible	1	Orange
E	Risque physique	Précipitation				Modérée	3	Modéré	2	Orange
E	Risque physique	Glissement de terrain				Modérée	3	Modéré	2	Orange
E	Risque physique	Inondation				Modérée	3	Élevé	3	Orange
E	Risque physique	Feu de forêt				Modérée	3	Élevé	3	Orange
E	Risque physique	Élévation du niveau de la mer				Modérée	3	Élevé	3	Orange
E	Risque physique	Séisme				Faible	2	Élevé	3	Orange



Plusieurs indicateurs de l'outil de notation ESG intègrent la mesure de ces risques. Ces indicateurs se voient attribuer des points et concourent à l'amélioration du score ESG.

### Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

E/S/G	CATÉGORIE DE RISQUE	TYPE DE RISQUE	FACTEURS DE RISQUES ASSOCIÉS	PÉRIMÈTRE	DISPOSITIF DE MAÎTRISE DES RISQUES	PROBABILITÉ	IMPACT	RISQUE NET
S	Risque social	Santé des usagers des immeubles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence de substances dangereuses (amiante, plomb, etc.) dégradées ou non.</li> <li>Qualité de l'air intérieur.</li> </ul>	Intégralité du patrimoine géré (pour les fonds labellisés ISR)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identification des facteurs de risques « substances réglementées » par l'équipe AM ISR qui analyse la grille ESG de chaque actif.</li> <li>Plans d'actions mis en œuvre pour extraire les substances réglementées qui impactent la santé des usagers des immeubles.</li> <li>Plans d'actions mis en œuvre pour améliorer la qualité de l'air intérieur (sondes CO<sub>2</sub>, filtrations antimicrobiennes, etc.).</li> </ul>	Faible	Élevé	
G	Risque de gouvernance	Cybersécurité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Malveillance des prestataires utilisant les données privées de PREIM France.</li> <li>Piratage des infrastructures PREIM France ou de ses prestataires.</li> </ul>	Entité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Identification des facteurs de risques « cybersécurité » par l'équipe informatique du Groupe Praemia.</li> <li>Établissement d'une stratégie anti-piratage et déploiement des plans d'actions matériels et immatériels pour gérer ce risque.</li> </ul>	Modérée	Élevé	
G	Risque de gouvernance	Réglementaire	Perte d'autorisation d'exploitation des établissements de santé.	Intégralité du patrimoine de santé géré	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veille active de l'équipe ESG PREIM France sur toute perte possible d'autorisation d'exploitation d'un établissement de santé.</li> <li>Par anticipation, échanges et soutien aux opérateurs qui pourraient perdre leur autorisation d'exploitation.</li> </ul>	Faible	Élevé	
G	Risque de gouvernance	Controverse	Locataire sujet à controverse réputationnelle ou juridique.	<p>Toutes acquisitions réalisées</p> <p>Intégralité du patrimoine géré</p> <p>Entité</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veille active de l'équipe ESG PREIM France sur tout locataire pouvant être sujet à controverse réputationnelle ou juridique.</li> <li>Par anticipation, échanges avec les locataires afin d'identifier les faiblesses et de les soutenir dans une démarche de progrès suivi.</li> <li>À l'acquisition, étude approfondie sur le sujet de la controverse, afin de ne faire entrer en patrimoine que des actifs gérés par des opérateurs de premier plan.</li> </ul>	Faible	Modéré	
G	Risque de gouvernance	Directoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Absence de sensibilisation de l'équipe dirigeante aux enjeux ESG.</li> <li>Absence de contre-pouvoirs au sein du conseil d'administration ne permettant pas de défendre les enjeux extra-financiers face aux intérêts financiers.</li> </ul>	Entité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présentation récurrente par l'équipe ESG PREIM France des enjeux ESG auxquels doivent faire face les activités de la Société, à l'équipe dirigeante.</li> <li>Formation des dirigeants aux problématiques liées au dérèglement climatique et de la stratégie ESG déployée.</li> <li>Mise en place d'un comité extra-financier, en miroir du conseil d'administration.</li> </ul>	Faible	Modéré	



# LE LABEL ISR POUR LA SCPI PRIMOPIERRE

Le Label ISR de la SCPI Primopierre a été renouvelé pour un nouveau cycle de 3 ans en 2024. Ce label a été créé et soutenu par les Pouvoirs publics. C'est un outil d'aide pour les épargnants pour identifier facilement les produits d'épargne qui contribuent à une économie durable.

La démarche ISR de Primopierre implique notamment une intégration complète des enjeux environnementaux, de l'acquisition à la gestion de l'immeuble ; une notation extra-financière de tous les actifs sur la base d'une grille de notation comprenant 60 indicateurs regroupés en 6 thématiques ; la mise en œuvre de plans d'amélioration ; un dialogue permanent avec l'ensemble des parties prenantes (*property managers*, prestataires, locataires).

Aux objectifs de la politique d'investissement de la SCPI Primopierre s'ajoutent désormais 5 objectifs extra-financiers :

- placer les actifs du fonds sur une trajectoire leur permettant de réduire de 40 % leur consommation d'énergie finale au plus tard en 2029 par rapport à une année de référence prise sur la période 2010-2020 ;

- placer les actifs sur la trajectoire de la neutralité carbone d'ici 2050, conformément aux objectifs de la stratégie nationale bas carbone ;
- mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité sanitaire de nos immeubles ;
- encadrer les travaux significatifs par une charte chantier intégrant les normes ESG ;
- évaluer et présenter les risques physiques futurs liés au changement climatique susceptibles d'impacter nos immeubles et leurs occupants.



REPUBLIQUE FRANÇAISE

La conviction de Praemia REIM France est que les actifs immobiliers répondant à cette intégration ESG seront mieux valorisés, plus résilients et plus liquides dans le temps. Un *reporting* ESG est disponible sur le site internet de Praemia REIM France, à la page du produit correspondant.

# L'ARTICLE 9 SFDR POUR LA SCPI PRIMOPIERRE

La SCPI Primopierre se déclare « Article 9 » au sens du règlement SFDR (*Sustainable Finance Disclosure Regulation*) dans l'état actuel des définitions de place.

La définition, établie par Praemia REIM France, d'un « investissement durable » au sens de SFDR est la suivante : un investissement est durable dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à

inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5 °C définie par le modèle CRREM et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.

Les informations relatives à la classification article 9 de la SCPI Primopierre sont disponibles dans le rapport périodique SFDR du fonds ci-dessous :

**Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852 (dit « SFDR »)**

Nom du produit : SCPI Primopierre

LEI : 969500ZMBLO5OB7GMP41

## Objectif d'investissement durable

### CE PRODUIT FINANCIER AVAIT-IL UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

<p><input checked="" type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : 99 %</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ;</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.</li> </ul>	<p><input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de _____ % d'investissements durables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ;</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE ;</li> <li><input type="checkbox"/> ayant un objectif social.</li> </ul>
<p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : _____ %</p>	<p><input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables.</p>



Un **investissement est durable** dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5 °C définie par le modèle CRREM et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852 qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce Règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

## Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

Le produit financier a l'objectif principal de réduire les émissions carbone en plaçant les actifs sur la trajectoire 1,5 °C définie par le modèle CRREM (*Carbon Risk Real Estate Monitor*). Le fonds se fixe ainsi l'objectif de repousser la date de *stranded* (ou « échouage », i.e. à laquelle l'intensité carbone excèdera les niveaux de la trajectoire 1,5 °C) à 2040, pour tout actif qui dévie de la trajectoire d'alignement aux Accords de Paris d'ici à 2030. De plus, chaque année, l'intensité carbone moyenne du fonds ne doit pas dépasser le seuil calculé par le CRREM en kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>.

L'objectif d'investissement durable a été atteint dans la mesure où la moyenne de l'intensité carbone du fonds ne dépasse pas le seuil calculé par le CRREM en 2024 : l'intensité carbone était de 12,5 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> et le seuil CRREM (v2) de 17 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> pour les actifs de bureaux en France.

Par ailleurs, des audits énergétiques ont été menés sur 14 % des actifs en 2024.

### Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les **indicateurs de durabilité** mesurent comment sont atteints les objectifs environnementaux ou sociaux promus par le produit financier.

INDICATEUR CARBONE	RÉSULTAT 2024
Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an (dont donnée estimée)	12,5 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an
Émissions GES en kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> (donnée réelle seulement)	12 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an
Taux de données énergétiques réelles en valeur sous gestion	74 %

Les indicateurs présentés comme « autres indicateurs » dans la documentation pré-contractuelle relèvent du suivi du label ISR et seront détaillés dans le cadre du *reporting* ESG du fonds à paraître en juillet de cette année.

### ...et par rapport aux périodes précédentes ?

INDICATEUR CARBONE	RÉSULTAT 2024*	RÉSULTAT 2023
Émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an (dont donnée estimée)	12,5 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an	10 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an
Émissions de GES en kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> (donnée réelle uniquement)	12 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an	7,5 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> /an
Taux de données énergétiques réelles en valeur sous gestion	74 %	81 %

\* En 2024, les facteurs d'émissions de CO<sub>2</sub> augmentent significativement.

### Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Un processus spécifique de sélection et d'évaluation des investissements a été développé. Il s'applique au cours de la *due diligence* ainsi que pendant la phase de détention en ce qui concerne les principales incidences négatives, comme l'exige l'article 2 (17) de la SFDR. Pour plus de détails, voir ci-dessous.

### Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Les **principales incidences négatives (Principal Adverse Impacts – PAI)** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissements sur des facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme, et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

100 % des actifs du fonds sont des actifs immobiliers. Par conséquent, le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs pour les investissements dans les actifs immobiliers définis dans les tableaux 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2022/1288 de la Commission complétant le règlement (UE) 2019/2088 (« SFDR niveau 2 ») :

PAI	INDICATEUR
Exposition aux combustibles fossiles via les actifs	Part des investissements dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de combustibles fossiles
Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part des investissements dans des actifs inefficaces sur le plan énergétique (DPE C ou inférieur)
Émissions de CO <sub>2</sub>	Émissions GES totales en teqCO <sub>2</sub> sur les scopes 1, 2 et 3



PAI	RÉSULTAT 2024	RÉSULTAT 2023	EXPLICATION	ACTIONS PRISES, ACTIONS PLANIFIÉES, ET OBJECTIFS FIXÉS POUR LA PROCHAINE PÉRIODE DE REPORTING
Exposition aux combustibles fossiles via les actifs	0 %	0 %	Les actifs immobiliers détenus par le fonds sont tous des actifs de bureaux qui ne sont pas impliqués dans l'extraction ou le stockage d'énergies fossiles.	N/A – La politique d'investissement du fonds se limite aux actifs immobiliers de bureaux.
Exposition à des actifs immobiliers inefficients sur le plan énergétique	75 %	78 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>Donnée disponible pour la SCPI Primopierre 90 % des actifs (en valeur de marché des actifs).</li> <li>Le fonds étant engagé dans une démarche « Best-in-progress », un grand nombre d'actifs possèdent donc une note DPE inférieure ou égale à C.</li> <li>Actifs inefficients : 75 % des actifs détenus avec une note DPE inférieure ou égale à C.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les équipes de <i>Property Management</i> se sont attachées à collecter les DPE des actifs.</li> <li>Afin de baisser la part des actifs inefficients, des audits énergétiques sont en cours ainsi que des travaux pour réduire les consommations énergétiques.</li> </ul>
Émissions de CO <sub>2</sub>	16 798 tonnes de CO <sub>2</sub> eq	13 086 tonnes de CO <sub>2</sub> eq	<p>Couverture :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>données réelles : 74 % ;</li> <li>données estimées : 26 %.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les données correspondent aux émissions de gaz à effet de serre des bâtiments détenus par le fonds (données réelles comme estimées) incluant les émissions des locataires.</li> <li>Les facteurs d'émissions de CO<sub>2</sub> ont augmenté significativement, de même que la part de données estimées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le fonds est engagé dans une démarche d'alignement aux Accords de Paris et donc de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre.</li> <li>Objectif de réduction : -3%/an d'ici 2030.</li> <li>Les efforts de réduction des consommations énergétiques et la généralisation des audits énergétiques continuent en 2024 pour tout actif <i>stranded</i> avant 2030.</li> </ul>

**Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?**

Toutes les parties prenantes impliquées dans la sélection et la gestion des actifs adoptent un comportement responsable dans leurs activités, conformément aux lignes directrices de l'OCDE. La Société de Gestion s'en assure conformément à ses procédures internes lors de la sélection de ses prestataires de services, y compris la lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption, le travail illégal et les conflits d'intérêts. La Société de Gestion est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général de l'Organisation des Nations Unies et qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, et adhère également aux objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment en faveur de l'accès à la santé, aux villes et communautés durables ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique.

**Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

Outre les indicateurs énumérés ci-dessus, Praemia REIM France tient particulièrement compte des principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité au cours du processus d'acquisition. 100 % des actifs immobiliers font l'objet d'une due diligence ESG lors du processus d'acquisition. Celle-ci est matérialisée par les outils suivants :

- **complétude de la grille de notation ESG interne** : 60 questions ;
- **évaluation des risques de durabilité** : l'actif est projeté sur la carte des risques de durabilité disponible sur *Deepki* : elle aborde 8 risques projetés (scénario GIEC) avec une échelle de 1 à 5 ;
- **Trajectoire Carbone CRREM 1,5 °C** : projection de l'actif sur la trajectoire 1,5 °C de l'Accord de Paris sur la base des données disponibles (données estimées, données de consommations réelles, DPE).

La note ESG est obligatoirement présentée lors du comité d'investissement de la Société de Gestion qui statue sur les opportunités d'investissements. La capacité de l'investissement à atteindre une note-seuil définie préalablement entre en considération lors du processus d'investissement.

En effet, la Société dispose du Label ISR Immobilier renouvelé pour 3 ans à la suite de l'audit. Elle met en œuvre une approche dite « en amélioration de note » (*best-in-progress*) en intégrant dans ses processus d'investissement et de gestion des critères extra-financiers Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). 100 % des actifs de la Société, lors de leur acquisition puis chaque année, font l'objet d'une notation d'après une grille de notation établie par la Société de Gestion portant sur 60 critères ESG. Les objectifs affichés de la Société sont de participer à l'atteinte des objectifs de la stratégie nationale bas-carbone visant à réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre, d'améliorer la qualité sanitaires des bâtiments, d'améliorer les conditions d'exécution des chantiers (sécurité, traitement des déchets, droit du travail...), et d'évaluer et présenter les risques physiques futurs liés au changement climatique.



## Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements qui **constituent la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2024 au 31/12/2024.

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIF	PAYS
WINDOW	Bureau	7	France
LE JOUR	Bureau	6	France
BERCY LUMIÈRE	Bureau	6	France
NEXXT GAMBETTA VILLAGE	Bureau	5	France
M CAMPUS	Bureau	5	France

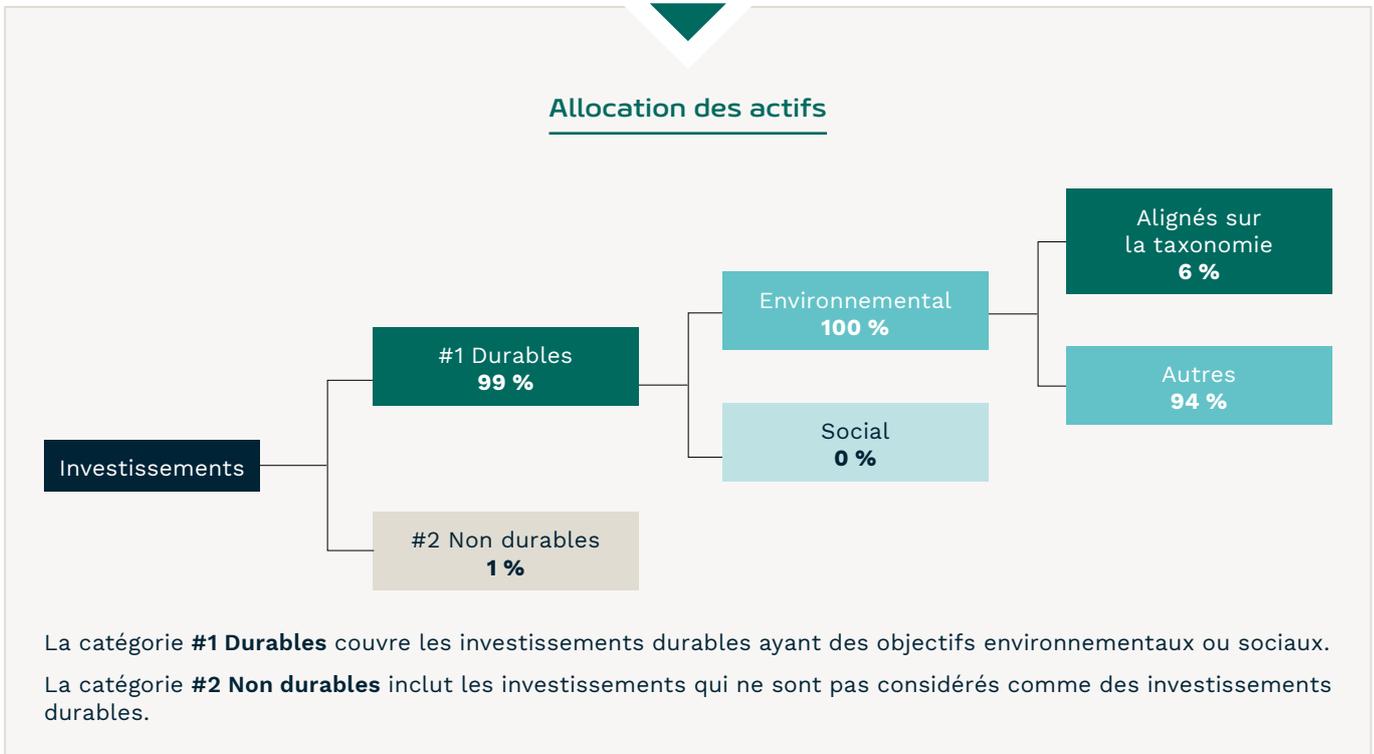
E0002-CŒUR DÉFENSE	Bureau	4	France
GOLF PARK A/ B/ C/ D	Bureau	4	France
LE VALMY	Bureau	3	France
SHIFT	Bureau	3	France
NOUVEL AIR	Bureau	3	France

## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

### Quelle était l'allocation des actifs ?

L'**allocation des actifs** décrit la quote-part des investissements dans des classes d'actifs déterminées.

(Voir schéma ci-dessous.)



### Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

100 % des investissements ont été réalisés dans le secteur de l'immobilier (100 % d'actifs réels).

### Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

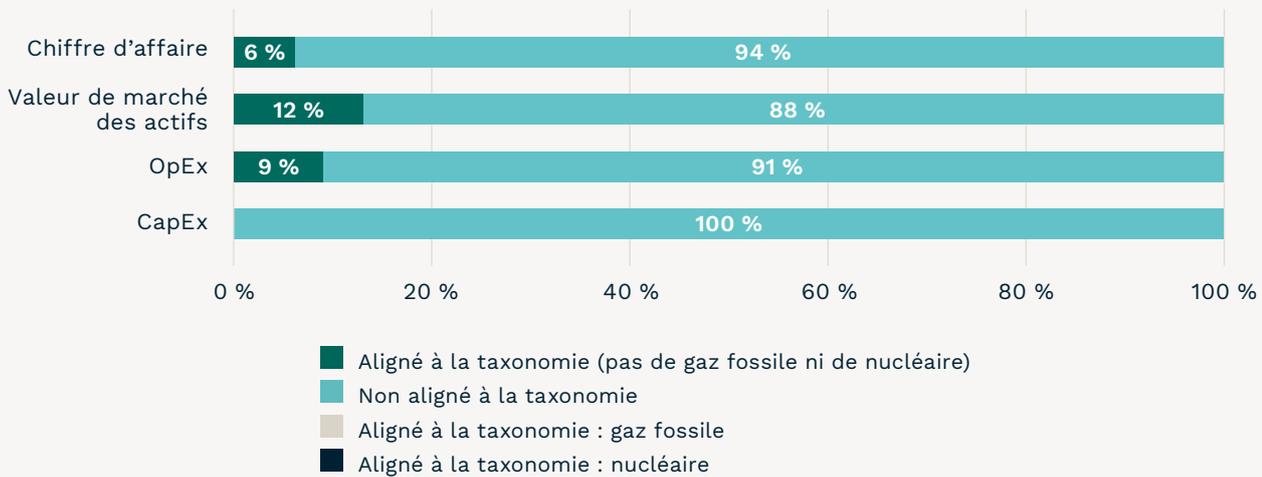
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;

- **des dépenses d'investissements (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Pour se conformer à la taxonomie de l'UE, les critères relatifs au gaz fossile comprennent la limitation des émissions et le passage à l'énergie renouvelable ou aux combustibles à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. Pour l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sécurité et de gestion des déchets.



### Alignement des investissements à la taxonomie de l'UE *pas d'investissements dans des obligations souveraines*



Pour l'activité 7.7 Gestion et acquisition d'actifs immobiliers et selon l'objectif taxonomie Atténuation du changement climatique, les critères techniques sont les suivants :

- pour les bâtiments construits avant le 31/12/2020, l'actif doit détenir un DPE A ou être dans le Top 15 de sa classe d'actifs de son pays (Praemia REIM France se réfère à l'indice *Deepki* ESG, en l'absence de publication gouvernementale) ;
- pour les bâtiments construits après le 31/12/2020, il doit répondre aux normes NZEB ;
- et dans les deux cas, pour les bâtiments équipés de systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation d'une puissance nominale > 290 kW, un système de gestion de l'énergie doit être mis en place.

En outre, pour être aligné sur la taxonomie de l'UE, l'actif doit également respecter le principe DNSH d'adaptation au climat : une évaluation des risques climatiques doit être réalisée au niveau de l'actif par rapport au scénario GIEC. Si un actif est exposé à un risque climatique avéré, une étude de résilience doit être réalisée afin d'évaluer s'il est résilient face à ce risque. Enfin, les investissements doivent respecter les garanties sociales minimales.

#### Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE ?

- Oui  
 Dans le gaz fossile     Dans l'énergie nucléaire  
 Non

#### Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des **activités économiques** pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions bas-carbone alternatives et qui ont des niveaux d'émissions de gaz à effet de serre qui correspondent aux meilleures performances.

Le fonds n'effectue aucun investissement dans des activités de transition ou habilitantes.

#### Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

ALIGNEMENT TAXONOMIE 2023 (% de valeur des actifs sous gestion)	ALIGNEMENT TAXONOMIE 2024 (% de valeur des actifs sous gestion)
3 %	6 %

#### Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE : 94 %.

Le non-alignement des actifs à la taxonomie de l'UE s'explique par :

- l'accès à la donnée : la donnée de consommation énergétique réelle étant encore indisponible sur une partie du patrimoine, l'évaluation au regard de la taxonomie n'a pas pu être conduite sur ces actifs ;
- la constitution du portefeuille : la majorité des actifs détenus sont des actifs construits avant 2010. Les critères techniques tels que définis par la réglementation excluent certains actifs existants, pour lesquels le DPE A est inenvisageable tout comme le top 15, bien qu'ils soient dans une démarche *best-in-progress* ;



- respect du *Do No Significant Harm* : certains actifs du portefeuille sont exposés à des risques physiques élevés et des études de résilience sont menées depuis 2024 afin de s'assurer qu'ils respectent bien les critères de DNSH associés à l'adaptation au changement climatique.

## Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI Primopierre dans le cadre du label ISR du fonds mesure la qualité de l'air intérieur des actifs. Des actions d'amélioration de la qualité de l'air intérieur ont été menées. Sur plusieurs actifs, un référentiel global de qualité sanitaire (eq. Label WELL HSR) a été mis en place, comprenant des actions d'amélioration de la qualité de l'air intérieur. De plus, une analyse de la qualité de l'air extérieur a été menée afin d'identifier les actifs situés dans les zones les plus polluées.

## Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « non durables », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Le solde de l'actif (non immobilier) est constitué de liquidités en attente d'investissement ou de paiement (distributions, rachats), outre celles nécessaires au fonctionnement normal de la Société. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

## Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

La politique extra-financière du fonds vise à améliorer le portefeuille via l'acquisition, la gestion et la rénovation des actifs. Cela passe par trois champs d'actions principaux :

- la notation ESG des actifs ;
- la collecte de la donnée énergétique réelle ;
- l'identification et la budgétisation des mesures d'optimisation et travaux à conduire via les audits énergétiques.

### Notation ESG des actifs

Les équipes s'appuient sur un outil de notation ESG dédié. Celui-ci a été revu en 2024 et a évolué pour accompagner le renouvellement du label ISR pour le fonds. Pour la typologie bureau, cette nouvelle mouture met davantage l'accent sur le volet environnemental et tout particulièrement les enjeux liés à l'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre sans pour autant négliger les enjeux sociaux et de gouvernance. Cette grille se compose dorénavant d'une cinquantaine d'indicateurs : 40 de tronc commun pesant pour 75 % de la note ESG quelle que soit la typologie de l'actif ainsi que des indicateurs dédiés à la typologie de l'actif pesant pour 25 % de la note ESG (13 indicateurs pour

la typologie bureau). L'objectif est d'amener en 3 ans la totalité des actifs détenus par le fonds au-dessus de la note-seuil. Pour les actifs dont la note est supérieure à la note-seuil, l'objectif recherché est le maintien, *a minima*, de leur note. En 2024, la note ESG moyenne du fonds était de 53,3/100 et la note-seuil de 56/100.

### Collecte de la donnée réelle et conduite d'audits énergétiques

La collecte de données énergétiques s'intensifie et le taux de données réelles sur le portefeuille est de 74 % en 2024 alors qu'il était de 81 % en 2023.

Par ailleurs, les audits énergétiques ont été lancés sur les actifs du fonds afin de prévoir les mesures d'optimisation pertinentes ainsi que les dépenses travaux dans les budgets. En 2024 c'est 9 audits qui ont été finalisés sur le fonds.

Enfin, l'équipe développement durable travaille en transverse avec les équipes d'Investissement, *Asset Management*, *Property Management*, *Fund Management* ou encore celles du Développement commercial et de la Conformité. Le premier prêt à impact (*Sustainability Linked Loan*) a été signé sur le fonds, garantissant un engagement de réduction des consommations énergétiques et des émissions carbone dans le cadre de la contractualisation avec la banque.

Les équipes ont par ailleurs toutes été formées aux enjeux développement durable et réglementaire ainsi qu'aux processus ESG mis en place chez Praemia REIM France.

## Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Non applicable.

### En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

### Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les indices de l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.



PRÉSENTATION

NEXXT – GAMBETTA VILLAGE – PARIS 20 (75)  
Droits photo : Thierry Dourdet

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

---



SIGMA – SAINT-OUEN (93)  
Droits photo : Praemia REIM France



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Au 31 décembre 2024, la capitalisation est de 2 387 458 080 euros et 1 712 311 parts sont en attente de retrait.

Au cours de l'exercice 2024, aucune acquisition n'a été réalisée. La SCPI Primopierre a cédé 7 actifs détenus en direct au cours de l'exercice 2024 pour un montant total hors droits et net des frais de près de 118 millions d'euros. Il s'agit d'actifs situés à Paris (75), Lyon (69), Villeurbanne (69), Saint-Ouen (93), Fontenay-sous-Bois (94) et Orléans (45). Par ailleurs, la participation dans une SCI au travers de laquelle la SCPI Primopierre détenait un actif situé à Nanterre (92) a également été cédée en 2024.

Le patrimoine de la SCPI Primopierre est composé de 67 actifs et affiche un taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> de 85,7 % au 31 décembre 2024.

La SCPI termine l'année 2024 avec un résultat de 5,56 euros par part. La distribution proposée à l'assemblée générale des associés au titre de l'année 2024 s'élève à 6,38 euros par part de dividendes, soit un taux de distribution<sup>(1)</sup> de 3,54 %.

La Société de Gestion soumet au vote des associés la fixation des limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement offrant notamment aux associés ayant une demande de retrait en attente depuis plus de 12 mois sur le registre des retraits, quoique dans la limite de la dotation du fonds de remboursement et sous réserve de leur rang dans le carnet d'ordre, la possibilité de demander par écrit le remboursement, via le fonds de remboursement, de 300 parts au plus. Un retrayant ne pourra pas bénéficier en tout ni même en partie du fonds de remboursement sans y avoir été invité par la Société de Gestion. La note d'information et les statuts de la SCPI seront modifiés en conséquence, les statuts renvoyant à la note d'information pour y fixer les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement et les conditions d'exercice du droit de retrait ; l'article X des statuts « Fonds de remboursement » serait également refondu pour être simplifié.

La Société de Gestion demandera également à l'assemblée générale de mettre à jour les statuts et la note d'information en vue d'indiquer les modalités de transmission des demandes de retrait qui seront adressées par écrit sous les conditions et dans les formes et modalités précisées dans la note d'information ; il s'agira essentiellement d'inciter les associés à utiliser les formulaires fournis par la Société de Gestion.

L'assemblée générale sera également l'occasion de présenter aux associés une proposition de fixation de la valeur nominale des parts sociales de la SCPI à 1 euro et d'affecter le produit de cette réduction de capital au compte de prime d'émission, pour faire suite à la baisse du prix de souscription de la part décidée par la Société de Gestion le 21 janvier 2025 consécutive à la baisse de la valorisation des actifs détenus par le fonds. Le prix de souscription restera inchangé, mais le rétablissement d'un niveau de prime d'émission suffisant permettra aux futurs souscripteurs de régler leur part de commissions de souscription et contribuer normalement à la reconstitution du report à nouveau.

La Société de Gestion propose de procéder au cours de cette assemblée générale à la modification des statuts afin, d'étendre l'objet social de la SCPI car l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs a modifié l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier en permettant aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, à titre accessoire, de détenir des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite. Le mot « exclusif » sera par ailleurs et en conséquence supprimé du premier alinéa du même article.

La Société de Gestion propose également la suppression dans les statuts de l'obligation de faire approuver les valeurs représentatives du patrimoine de la SCPI par l'assemblée générale conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier issue de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.

Enfin, en vue de mettre la SCPI en conformité avec les dispositions du Code monétaire et financier issues de l'ordonnance n° 2025-229 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, nous vous proposerons enfin de modifier les statuts afin :

- d'encadrer le nombre de membres du Conseil de Surveillance entre 3 et 12 membres ;
- de supprimer purement et simplement l'exigence de quorums pour toutes les décisions des associés quelle que soit leur forme ;
- de supprimer la référence à un délai réglementaire fixant la limite pour la prise en compte des formulaires de vote ;
- de rendre possible la tenue des assemblées générales des associés par moyen de télécommunication.

Ces mesures ont pour objectif de simplifier l'administration de la SCPI et d'en réduire le coût ainsi que d'améliorer la participation aux assemblées et les interactions des associés avec la Société de Gestion. La suppression du quorum, notamment, permettrait de tenir toutes les assemblées générales en une seule lecture, ce qui économiserait les frais de convocation d'une seconde lecture jusqu'alors assez fréquente. La dématérialisation des assemblées permettrait aux associés qui ne peuvent pas se déplacer ou qui résident loin du siège de la SCPI, d'y assister. Enfin, la possibilité de se constituer en Conseil de Surveillance avec un nombre moindre de membre est aussi une amélioration lorsque les appels à candidature ne connaissent pas le succès escompté : l'organe ainsi doté *a minima* est alors rétabli dans ses fonctions et prérogatives, offrant un interlocuteur nécessaire à la Société de Gestion pour sa perception des intérêts des associés.

(1) La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.



.../...

La Société de Gestion précise que l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 a besoin d'être ratifiée pour que ses effets perdurent. À défaut de dépôt d'une loi de ratification en temps utile, l'ordonnance deviendrait caduque et les modifications statutaires qui en sont issues ne seraient pas soumises au vote de l'assemblée générale.

La Société de Gestion invite les associés à voter en faveur de ces résolutions, qu'elle estime être dans l'intérêt de la SCPI Primopierre et de ses associés.

*La Société de Gestion*

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La SCPI Primopierre détient, au 31 décembre 2024, un patrimoine immobilier de 35 actifs détenus directement et 32 via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. L'ensemble de ces actifs représente une surface en exploitation de 609 839 m<sup>2</sup>.

La valeur vénale hors droits du patrimoine immobilier de Primopierre ajoutée à l'actif net réévalué des participations immobilières s'élève à 1 920 818 003,22 euros. L'essentiel (98,1 % en valeur vénale) du patrimoine de Primopierre au 31 décembre 2024 est constitué d'actifs de bureaux « purs ». L'actif mixte bureau / commerce représente 1,9 % de la valeur vénale totale du patrimoine immobilier de Primopierre.

### Répartition du patrimoine immobilier (en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/2024)

	BUREAU	BUREAU / COMMERCE	TOTAL
Paris	31,8 %	0,0 %	31,8 %
Région parisienne	58,3 %	0,0 %	58,3 %
Régions	8,0 %	1,9 %	9,9 %
<b>TOTAL</b>	<b>98,1 %</b>	<b>1,9 %</b>	<b>100,0 %</b>

### Évolution des valeurs vénales

La valeur vénale hors droits du patrimoine (valeur vénale par transparence incluant les actifs détenus indirectement) de Primopierre s'élève au 31 décembre 2024 à 2 892 783 334,17 euros (1 469 182 106 euros pour les actifs détenus en direct). À périmètre constant, c'est-à-dire pour les actifs composant le patrimoine au 31 décembre 2024 et acquis entre 2008 et 2023, les valeurs d'expertise s'inscrivent en baisse de 15,82 %. Les expertises du patrimoine immobilier ont été menées par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France et mises en concurrence par les équipes de Praemia REIM France.

### Situation locative

Les 10 principaux locataires représentent 41,9 % de l'ensemble des flux locatifs<sup>(1)</sup>. Parmi ces 10 premières sources de revenus, on compte essentiellement des grandes entreprises, des administrations et des entreprises du secteur de l'industrie, de l'énergie et des transports. La plupart de ces grands locataires ont une envergure internationale et plusieurs d'entre eux sont leaders dans leur secteur d'activité.

#### Top 10

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	LOYER ANNUEL*	% DU REVENU LOCATIF*
RTE	Energie	Window	Puteaux (92)	Place du Dôme	Bureau	12 236 564	6,9 %
THALES	Industrie	M Campus	Meudon (92)	2, rue de la Verrerie	Bureau	9 705 381	5,5 %
ALSTOM TRANSPORT	Transport	Sigma	Saint-Ouen (93)	6, rue de la Clef des Champs	Bureau	8 291 284	4,7 %
RE:SOURCES FRANCE	Communication	Gambetta Village	Paris (75)	94, avenue Gambetta	Bureau	7 754 734	4,4 %
PSA	Automobile	Poissy PSA	Poissy (78)	2-10, boulevard de l'Europe	Bureau	7 497 750	4,2 %
FAURECIA	Industrie	Multi actifs	Paris (75) – Nanterre (92)	Multi actifs	Bureau	7 127 781	4,0 %

\* Par transparence et en quote-part de détention.

(1) Il s'agit de revenus locatifs en année pleine, et non des loyers effectivement perçus, qui peuvent être inférieurs selon les mouvements locatifs de l'année.



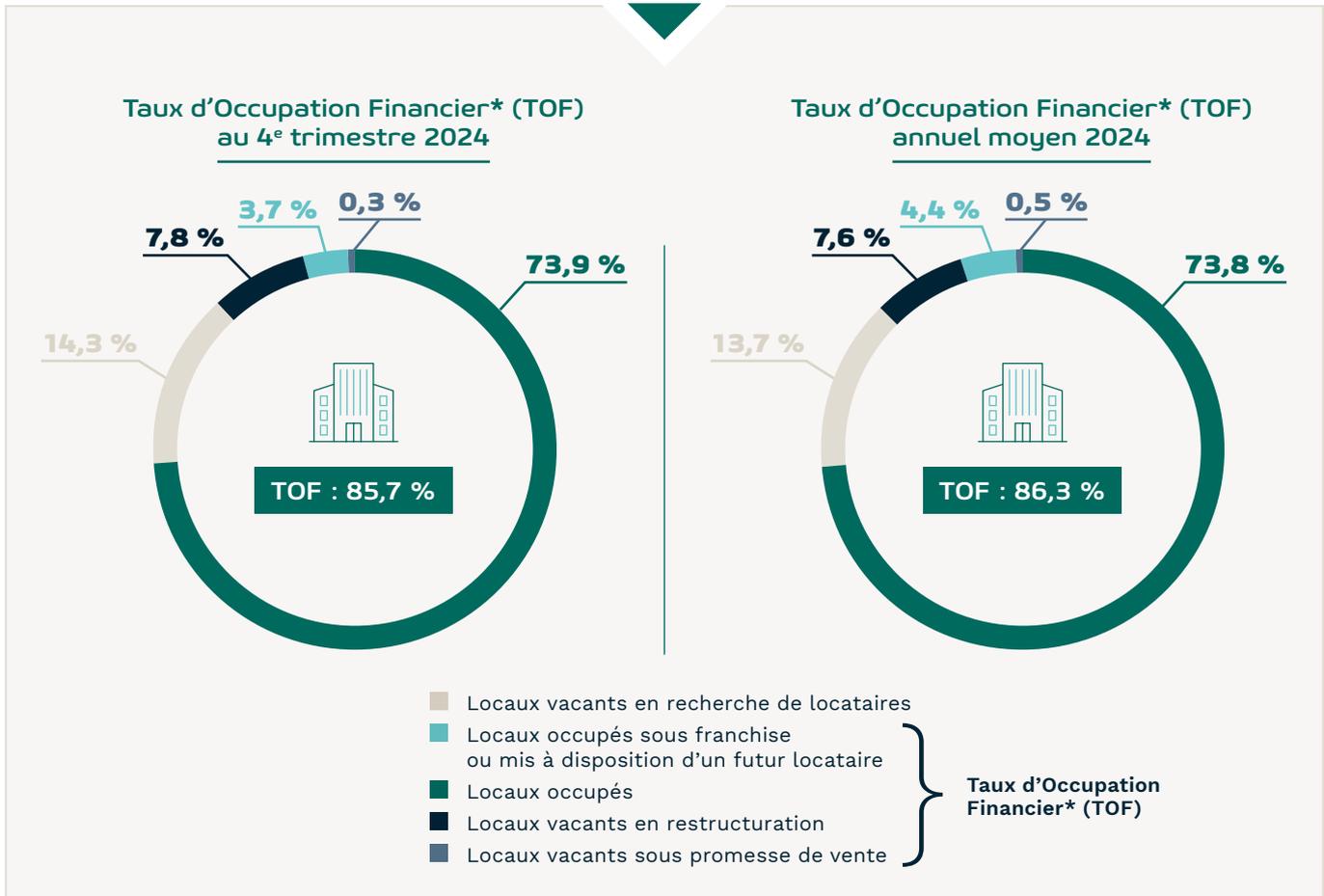
.../...

LOCATAIRE	SECTEUR D'ACTIVITÉ	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	LOYER ANNUEL*	% DU REVENU LOCATIF*
SNCF	Transport	Multi actifs	Paris (75) – Lyon (69)	Multi actifs	Bureau	5 560 518	3,1 %
NESTLÉ	Agroalimentaire	Shift	Issy-les-Moulineaux (92)	34, rue Guynemer	Bureau	5 456 050	3,1 %
MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR	Administration	Le Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs	Bureau	5 450 254	3,1 %
EXPLEO	Ingénierie	Le Carré	Montigny-le-Bretonneux (78)	2, rue Georges Stephenson	Bureau	5 064 836	2,9 %
<b>TOTAL</b>						<b>74 145 151</b>	<b>41,9 %</b>

\* Par transparence et en quote-part de détention.

**Les locataires actuels ne présagent pas des locataires futurs.**

Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> s'élève à 85,7 % au 31 décembre 2024. Il a été calculé selon la méthode de calcul recommandée par l'ASPIM. Le taux d'occupation financier moyen pour l'année 2024 selon cette méthode est de 86,3 %.



\* La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

En termes de surfaces, la vacance est répartie sur 39 actifs (par transparence) au 31 décembre 2024. Sur les 609 839 m<sup>2</sup> du patrimoine immobilier de Primopierre, 157 666 m<sup>2</sup> étaient vacants au 31 décembre 2024, soit un Taux d'Occupation Physique de 74,15 %<sup>(1)</sup>.

**Surfaces vacantes au 31/12/2024**

IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Odyssey C	Courbevoie (92)	18, avenue d'Alsace	Bureau	22 297	12 820 941
L'Usinerie	Clichy (92)	24-26, rue Villeneuve	Bureau	13 661	4 917 960
Le Valmy	Paris (75)	6-18, avenue Léon Gaumont	Bureau	15 463	4 912 674
Fresh	Boulogne-Billancourt (92)	49-59, avenue André Morizet / 96, rue de Billancourt	Bureau	6 980	3 839 000

(1) Les modalités de calcul du Taux d'Occupation Physique (TOP) sont spécifiques à chaque Société de Gestion et ne permettent donc pas un comparatif exact entre SCPI.



.../...

IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*
Lumière	Paris (75)	40, avenue des Terroirs de France	Bureau	6 830	3 456 777
Boulogne Alpha	Boulogne-Billancourt (92)	36-38, quai du Point du Jour / 4-6, rue des Peupliers	Bureau	7 638	3 437 100
Ovalie	Saint-Ouen-sur-Seine (93)	1, rue Fructidor	Bureau	8 506	2 550 017
Clever 1	Gennevilliers (92)	34-40, rue Henri Barbusse	Bureau	9 367	2 141 911
Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Bureau	3 806	1 979 340
Cinetika	Paris (75)	48, rue du Professeur Gosset	Bureau	6 211	1 863 284
L'Officerie	Montreuil (93)	66-72, rue Marceau	Bureau	6 155	1 615 773
Nouvel Air	Issy-les-Moulineaux (92)	42-48, rue Guynemer	Bureau	3 620	1 411 800
3° Lieu	Paris (75)	3-5, rue de Metz	Bureau	1 937	1 386 067
L'Équerre	Guyancourt (78)	3-9, rue Hélène Boucher	Bureau	6 707	1 335 303
West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Bureau	4 207	1 254 658
<b>PRINCIPALES SURFACES VACANTES</b>				<b>123 384</b>	<b>48 922 603</b>
<b>AUTRES SURFACES VACANTES</b>				<b>34 282</b>	<b>7 620 259</b>
<b>TOTAL DES SURFACES VACANTES</b>				<b>157 666</b>	<b>56 542 863</b>

\* Par transparence et en quote-part de détention.

\*\* Actif non géré par Praemia REIM France.

Au cours de l'exercice 2024, une surface totale de 45 722 m<sup>2</sup> a été libérée sur 21 actifs (par transparence). Les congés reçus pour 2025 au 31/12/2024 portent sur 13 107 m<sup>2</sup>, soit 2,15 % de la surface en exploitation.

### Congés 2024 – Libérations 2024

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
GEP BNP PARIBAS	Le Valmy	Paris (75)	6-8-18, avenue Léon Gaumont	Bureau	16 600	5 800 560	31/05/2024
ATLANTIS TÉLÉVISION	Boulogne Alpha	Boulogne-Billancourt (92)	4-6, rue des Peupliers	Bureau	7 638	3 644 100	16/12/2024
GRT GAZ	Clever 1	Gennevilliers (92)	34-40, rue Henri Barbusse	Bureau	5 314	1 300 869	31/12/2024
EDF ÉNERGIES RENOUVELABLES	Cœur Défense**	Courbevoie (92)	100-110, esplanade du Général de Gaulle	Bureau	1 343	776 484	31/03/2024
ORANGINA SCHWEPES FRANCE	Newtime	Neuilly-sur-Seine (92)	40-52, boulevard du Parc	Bureau	1 203	541 548	30/11/2024
ALTICE FRANCE	Quadrans Nord	Paris (75)	2-32, rue Lucien Bossoutrot	Bureau	1 023	537 437	31/12/2023
ORANGE	Portet	Portet-sur-Garonne (31)	1, avenue de la Gare	Bureau	3 947	434 170	02/04/2024
SUEZ SA	Beverly	Schiltigheim (67)	104, route de Hausbergen	Bureau	1 877	308 378	31/12/2023
McCANN ERICKSON FRANCE	Newtime	Neuilly-sur-Seine (92)	40-52, boulevard du Parc	Bureau	441	233 167	30/09/2024
ELLISPHERE	Murano	Lyon (69)	37, rue Sergent Berthet	Bureau	850	184 158	31/05/2024
<b>PRINCIPAUX CONGÉS ET LIBÉRATIONS</b>					<b>40 236</b>	<b>13 760 871</b>	
<b>AUTRES CONGÉS ET LIBÉRATIONS</b>					<b>5 486</b>	<b>1 401 777</b>	
<b>TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATIONS</b>					<b>45 722</b>	<b>15 162 648</b>	

\* Par transparence et en quote-part de détention.

\*\* Actif non géré par Praemia REIM France.

### Congés 2024 – Libérations à venir

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> *	LOYER ANNUEL POTENTIEL*	DATE DE DÉPART
DIRECTION FINANCES PUBLIQUES	Ampère	Pantin (93)	6, rue Courtois	Bureau	7 976	1 491 520	31/05/2025
SOLYSTIC	Aristide	Bagneux (92)	150-160, av. Aristide Briand	Bureau	1 507	377 146	03/02/2025
SANTE SERVICE	L'Officerie	Montreuil (93)	66-72, rue Marceau	Bureau	919	270 530	31/01/2025
NATIONAL INSTRUMENTS FRANCE SAS	West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Bureau	705	226 636	06/03/2025
FONCIA SEINE OUEST	West Plaza	Colombes (92)	9-11, rue du Débarcadère	Bureau	600	194 456	30/06/2025
<b>PRINCIPAUX CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR</b>					<b>11 707</b>	<b>2 560 288</b>	
<b>AUTRES CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR</b>					<b>1 400</b>	<b>337 095</b>	
<b>TOTAL DES CONGÉS ET LIBÉRATIONS À VENIR</b>					<b>13 107</b>	<b>2 897 383</b>	

\* Par transparence et en quote-part de détention.



51 nouveaux baux et 24 maintiens de locataires ont été finalisés au cours de l'exercice 2024 et ont permis de louer ou relouer 41 118 m<sup>2</sup> :

### Actions commerciales – Nouveaux baux 2024

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
FRANCE TÉLÉVISION	Quadrans Nord	Paris (75)	2-32, rue Lucien Bossoutrot	Bureau	1 023	568 366	01/01/2024
SAFRAN AIRCRAFT ENGINES	Le Millenium	Bordeaux (33)	12, quai des Queyries	Bureau	2 162	490 437	01/01/2024
FRANCE TERRE D'ASILE	Cinetika	Saint-Ouen-sur-Seine (93)	27-29, rue Desportes	Bureau	1 439	481 726	15/01/2024
CONVERTEO	Lumière	Paris (75)	40, av. des Terroirs de France	Bureau	762	477 420	01/12/2024
ÉTABLISSEMENTS DUGAS	Le Valmy	Paris (75)	6-8-18, avenue Léon Gaumont	Bureau	1 137	384 250	01/11/2024
DEMECO	L'Officerie	Montreuil (93)	66-72, rue Marceau	Bureau	478	144 898	02/04/2024
OCEA SMART BUILDING	Beverly	Schiltigheim (67)	15, rue de Copenhague	Bureau	814	141 863	01/01/2024
SUEZ RV NORD EST	Beverly	Schiltigheim (67)	15, rue de Copenhague	Bureau	702	126 870	01/01/2024
ENTREPOSE ÉCHAFAUDAGES	L'Officerie	Montreuil (93)	66-72, rue Marceau	Bureau	379	115 510	01/06/2024
GROUPEMENT DE L'INTÉRIM FRANÇAIS	Lumière	Paris (75)	40, av. des Terroirs de France	Bureau	205	115 130	01/09/2024
CENTRE DE CONSEIL ET DE SERVICES	Murano	Lyon (69)	37, rue Sergent Berthet	Bureau	532	114 081	01/10/2024
NEXTFORMATION	L'Officerie	Montreuil (93)	66-72, rue Marceau	Bureau	370	111 500	02/09/2024
<b>PRINCIPALES COMMERCIALISATIONS</b>					<b>10 003</b>	<b>3 272 052</b>	
<b>AUTRES COMMERCIALISATIONS</b>					<b>6 616</b>	<b>1 659 390</b>	
<b>TOTAL DES COMMERCIALISATIONS</b>					<b>16 619</b>	<b>4 931 442</b>	

\* Par transparence et en quote-part de détention.

### Actions commerciales – Renouvellements & renégociations 2024

LOCATAIRE	IMMEUBLE	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	SURFACE EN M <sup>2</sup> *	LOYER ANNUEL*	DATE D'EFFET
MUTUELLE GÉNÉRALE ÉDUCATION NATIONALE	Le Valmy	Paris (75)	6-8-18, avenue Léon Gaumont	Bureau	2 822	921 495	01/10/2024
ORANGINA SCHWEPPES FRANCE	Newtime	Neuilly-sur-Seine (92)	40-52, boulevard du Parc	Bureau	1 776	916 805	01/03/2024
ORANGINA SCHWEPPES FRANCE	Newtime	Neuilly-sur-Seine (92)	40-52, boulevard du Parc	Bureau	1 203	598 110	01/03/2024
GIE CIBAIL	Golf Park	Toulouse (31)	1, rond-Point du Général Eisenhower	Bureau	3 301	582 855	01/10/2024
CELLNEX FRANCE SAS	Ardeko	Boulogne-Billancourt (92)	58, avenue Émile Zola	Bureau	1 162	560 957	01/07/2024
BC REMARKETING	AtOme	Alfortville (94)	5, rue Charles de Gaulle	Bureau	1 843	518 016	01/12/2024
GXO LOGISTICS FRANCE	Golf Park	Toulouse (31)	1, rond-Point du Général Eisenhower	Bureau	2 549	446 000	15/11/2024
AVEM	Tony Garnier	Lyon (69)	8, avenue Tony Garnier	Bureau	1 885	412 374	01/01/2024
<b>PRINCIPAUX RENOUVELLEMENTS</b>					<b>16 542</b>	<b>4 956 611</b>	
<b>AUTRES RENOUVELLEMENTS</b>					<b>7 958</b>	<b>1 940 424</b>	
<b>TOTAL DES RENOUVELLEMENTS</b>					<b>24 499</b>	<b>6 897 035</b>	

\* Par transparence et en quote-part de détention.



## Acquisition de l'année

Il n'y a pas eu d'acquisition au cours de l'exercice 2024.

## Cessions de l'année

DATE DE CESSION	DATE D'ACQUISITION	ACTIF	VILLE	ADRESSE	TYPLOGIE	QUOTE-PART DE DÉTENTION	SURFACE EN M <sup>2</sup> **	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS*
08/03/2024	02/10/2015	Alpha	Saint-Ouen-sur-Seine (93)	48, rue Albert Dhalenne	Bureau	60,00 %	142	6 409 538
12/06/2024	20/12/2011	Plaza	Orléans (45)	3, rue Pierre Gilles de Gennes	Bureau	100,00 %	5 553	3 680 176
20/06/2024	19/12/2011	Chartreuse	Fontenay-sous-Bois (94)	44-48, rue Roger Salengro	Bureau	100,00 %	8 081	6 797 654
12/07/2024	07/07/2015	Nanterre Immo	Nanterre (92)	Cession des parts de la SCI Nanterre Immo	Bureau	35,53 %	11 587	(126 278)
25/07/2024	11/02/2016	Universaône	Lyon (69)	50, rue Joannès Carret	Bureau	100,00 %	12 806	32 602 091
25/07/2024	01/07/2021	Duguesclin	Lyon (69)	288, rue Duguesclin	Bureau	100,00 %	12 851	44 274 589
27/09/2024	02/02/2009	Bergère**	Paris (75)	31 bis, rue Bergère	Bureau	50,00 %	1 054	8 653 956
19/12/2024	04/07/2012	Le Premium	Villeurbanne (69)	131, bd. de Stalingrad	Bureau	100,00 %	5 659	15 642 388
<b>TOTAL</b>							<b>57 733</b>	<b>117 934 113</b>

\* Par transparence et en quote-part de détention.

\*\* Actif non géré par Praemia REIM France.

## Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (travaux immobilisables, renouvellements d'immobilisations, gros entretien couvert et non couvert par provision, aménagements et installations, remises en état locatifs, entretien courant...);
- le montant de la provision pour gros entretien existant au 31 décembre 2024.

ENSEMBLE DES TRAVAUX	
Travaux réalisés	34 849 214,63
Provision pour gros entretien au 31 décembre 2024	1 384 424,23

Sur l'exercice 2024, les travaux les plus significatifs comptabilisés sont les suivants :

GROS TRAVAUX	
Praxagora – Boulogne-Billancourt (92)	9 817 987,98
Ovalie – Saint-Ouen (93)	6 583 959,42
Montreuil Cap 2 – Montreuil (93)	3 630 350,97
Le Valmy – Paris (75)	3 164 430,77
Clichy Villeneuve – Clichy (92)	2 843 264,63
Massy Odyssée – Massy (91)	1 867 974,27
Millenium – Bordeaux (33)	1 674 324,83
Nouvel Air – Issy-les-Moulineaux (92)	1 012 847,56
288 Duguesclin – Lyon (69)	912 877,24
Equalia – Alfortville (94)	608 024,40
Levallois Jules Guesdes – Levallois-Perret (92)	457 883,60
Rue Hélène Boucher – Guyancourt (78)	403 989,48
Golf Park – Toulouse (31)	315 466,47
Le Carré – Montigny-le-Bretonneux (78)	273 964,95
Paris Hôpital – Paris (75)	180 659,33
Le Clever – Gennevilliers (92)	141 030,05
Le Premium – Villeurbanne (69)	125 815,45
Faubourg Saint-Martin – Paris (75)	116 223,42
Le Beverly – Schiltigheim (67)	108 195,73
<b>TOTAL</b>	<b>34 239 270,55</b>



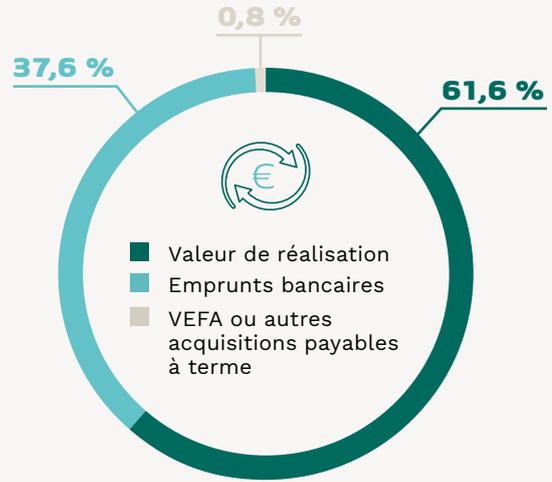
# Ratio d'endettement au 31 décembre 2024

## RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio d'endettement maximal statutaire	40 %
Valeur d'expertise au 31/12/2024*	2 892 783 334
Dette au 31/12/2024**	1 117 155 311
Ratio d'endettement 2024	38,62 %
Effet de levier (méthode de l'engagement)	1,7

\* Incluant les valeurs d'expertises des actifs détenus via des participations.  
 \*\* Analyse par transparence.

## Ratio des dettes et autres engagements selon la méthode de l'ASPIM



DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS : **38,4 %**

## RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Les TRI<sup>(1)</sup> (Taux de Rendement Interne) sur 5 ans (2020-2024), 10 ans (2015-2024) et 15 ans (2010-2024) ressortent respectivement à -6,24 %, 0,65 % et 2,89 %. Primopierre a terminé l'exercice 2024 avec un résultat, par part en jouissance, de 5,56 euros. La distribution de dividendes 2024 s'élève à 6,38 euros par part (pour une part en pleine jouissance au cours de l'exercice) soit un taux de distribution<sup>(1)</sup> de 3,54 %.

### TRI<sup>(1)</sup> 5 ans et 10 ans

TRI <sup>(1)</sup> 5 ans (2020-2024)	-6,24 %
TRI <sup>(1)</sup> 10 ans (2015-2024)	0,65 %
TRI <sup>(1)</sup> 15 ans (2010-2024)	2,89 %

(1) La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.

### Évolution du prix de la part

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(2)</sup>	208,00	208,00	208,00	208,00	180,00
Résultat <sup>(3)</sup>	9,56	9,21	8,36	6,37	5,56
Dividende annuel brut et fiscalité étrangère <sup>(3)</sup>	10,48	9,93	8,76	8,56	6,38
Dont pourcentage de revenus non récurrents	10,69%	15,80%	19,51%	25,60%	12,89%
Taux de distribution <sup>(1) (2) (3)</sup>	5,04%	4,77%	4,21%	4,12%	3,54%
Report à nouveau cumulé par part en jouissance <sup>(4)</sup>	1,45	2,29	3,56	3,08	2,22

(1) Taux de distribution : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, le taux de distribution remplace désormais le TDVM. La définition du taux de distribution figure en fin de rapport dans le glossaire.

(2) Le prix de la part a été fixé à 196 euros à compter du 3 mars 2014, puis à 208 euros au 1<sup>er</sup> avril 2017, puis à 180 euros au 15 septembre 2023, puis à 168 euros au 13 février 2024, puis à 126 euros au 9 octobre 2024 et à 115 euros à compter du 21 janvier 2025.

(3) Pour une part en pleine jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



# CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La SCPI Primopierre compte 34 986 associés au 31 décembre 2024. Au cours de l'exercice, 29 104 nouvelles parts ont été souscrites dont 29 104 parts ont permis de compenser des retraits. Au 31 décembre 2024, 1 712 311 parts sont en attente de cession soit 9,04 % du nombre total de parts.

Avec 18 948 080 parts au 31 décembre 2024, la capitalisation de Primopierre s'élève à 2 387 458 080 euros.

## Évolution du capital

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE <sup>(1)</sup>	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HORS TAXES DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION LORS DES SOUSCRIPTIONS (AU COURS DE L'ANNÉE)	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2020	2 538 058 400,00	365 298 752,00	15 862 865	27 310	44 087 705,73	208,00
2021	2 794 286 720,00	333 096 816,00	17 464 292	31 052	42 099 077,10	208,00
2022	2 985 792 480,00	248 957 488,00	18 661 203	34 085	33 706 804,05	208,00
2023	3 031 692 800,00	59 670 416,00	18 948 080	34 836	13 022 970,18	180,00
2024	1 894 808 000,00	0,00	18 948 080	34 986	406 348,27	126,00

(1) Commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté. En effet, depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription peuvent être assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Le 14 mars 2024, l'assemblée générale extraordinaire décide de réduire la valeur nominale de chaque part de 10 euros pour la ramener de 160 euros à 150 euros. Le produit de la réduction de capital est affecté au compte de prime d'émission.

Le 3 octobre 2024, l'assemblée générale extraordinaire décide de réduire la valeur nominale de chaque part de 50 euros pour la ramener de 150 euros à 100 euros. Le produit de la réduction de capital est affecté au compte de prime d'émission.

Le prix de souscription a été modifié le 9 octobre 2024 et a été fixé à 126,00 euros et la valeur de retrait à 115,60 euros.

Primopierre est une SCPI à capital variable. À ce titre, le prix de souscription de la part est fixé par la Société de Gestion. Conformément à la réglementation, il doit se situer à l'intérieur d'une fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution de la SCPI (112,88 euros au 31 décembre 2024).

À compter du 21 janvier 2025, le prix de souscription a changé et est désormais de 115,00 euros et la valeur de retrait de 105,51 euros.

## ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE PARTS EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DEMANDE DE CÉSSIONS OU DE RETRAITS EN SUSPENS AU 31/12/2024	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION D'UNE CÉSSION OU D'UN RETRAIT	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS, LES RETRAITS (EN EUROS HT)
2020	240 178	1,70 %	0	1 mois	0
2021	304 944	1,92 %	0	1 mois	0
2022	329 433	1,89 %	0	1 mois	0
2023	309 083	1,66 %	1 179 315	2 mois	0
2024	29 104	0,15 %	1 712 311	8 mois	0

Le délai moyen d'exécution est une donnée calculée sur la moyenne des retraits observés sur l'exercice passé. Il n'est pas garanti à l'associé de voir son retrait exécuté dans ce délai. Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente des parts, ni le retrait. Pour plus de détails merci de vous référer à la note d'information de la SCPI.



# ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS

	2020		2021		2022		2023		2024	
	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU	MONTANT	% TOTAL DU REVENU
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	7,83	65,59 %	6,96	61,94 %	5,83	56,84 %	5,17	61,18 %	5,14	63,69 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,15	1,26 %	0,13	1,20 %	0,19	1,86 %	0,46	5,42 %	0,60	7,42 %
Produits divers	3,96	33,14 %	4,14	36,87 %	4,23	41,30 %	2,82	33,41 %	2,33	28,88 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>11,94</b>	<b>100,00 %</b>	<b>11,23</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10,25</b>	<b>100,00 %</b>	<b>8,45</b>	<b>100,00 %</b>	<b>8,07</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commissions de gestion	1,06	8,90 %	0,96	8,58 %	0,84	8,15 %	0,79	9,30 %	0,80	9,94 %
Autres frais de gestion*	0,83	6,94 %	0,50	4,42 %	0,44	4,24 %	0,35	4,19 %	0,61	7,57 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,05	0,46 %	0,09	0,79 %	0,05	0,48 %	0,04	0,51 %	0,08	1,05 %
Charges immobilières non récupérées	0,24	2,00 %	0,42	3,71 %	0,42	4,08 %	0,69	8,17 %	0,57	7,00 %
<b>SOUS-TOTAL DES CHARGES EXTERNES</b>	<b>2,18</b>	<b>18,30 %</b>	<b>1,97</b>	<b>17,50 %</b>	<b>1,74</b>	<b>16,96 %</b>	<b>1,87</b>	<b>22,16 %</b>	<b>2,06</b>	<b>25,55 %</b>
<b>Amortissements nets</b>										
Patrimoine	0,11	0,94 %	0,13	1,13 %	0,19	1,84 %	0,23	2,73 %	0,24	2,93 %
Autres (charges à étaler)										
<b>Provisions</b>										
Dotation nette relative aux provisions pour gros entretien <sup>(1)</sup>	(0,05)	(0,39 %)	(0,01)	(0,12 %)	(0,00)	(0,03 %)	0,00	0,03 %	0,00	0,03 %
Dotation nette relative aux autres provisions <sup>(1)</sup>	0,12	1,04 %	(0,06)	(0,51 %)	(0,04)	(0,38 %)	(0,03)	(0,30 %)	0,21	2,66 %
<b>SOUS-TOTAL DES CHARGES INTERNES</b>	<b>0,19</b>	<b>1,59 %</b>	<b>0,06</b>	<b>0,49 %</b>	<b>0,15</b>	<b>1,43 %</b>	<b>0,21</b>	<b>2,47 %</b>	<b>0,45</b>	<b>5,61 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2,37</b>	<b>19,89 %</b>	<b>2,02</b>	<b>18,00 %</b>	<b>1,89</b>	<b>18,39 %</b>	<b>2,08</b>	<b>24,63 %</b>	<b>2,52</b>	<b>31,16 %</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>9,57</b>	<b>80,11 %</b>	<b>9,21</b>	<b>82,00 %</b>	<b>8,36</b>	<b>81,61 %</b>	<b>6,37</b>	<b>75,37 %</b>	<b>5,56</b>	<b>68,84 %</b>
Report à nouveau	1,45	12,12 %	2,29	20,43 %	3,56	34,76 %	3,08	36,50 %	2,22	27,54 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,36	78,42 %	8,36	74,43 %	7,05	68,78 %	6,72	79,54 %	6,38	79,03 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,30	77,89 %	8,29	73,83 %	6,98	68,07 %	6,57	77,73 %	6,20	76,81 %

\* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation, d'arbitrage et d'expertise du patrimoine, les frais de dépositaire, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Le résultat par part de la SCPI s'établit ainsi à 5,56 euros par part en jouissance. La distribution de dividendes au titre de l'année 2024 s'élève à 6,38 euros par part en jouissance et le report à nouveau est de 2,22 euros par part en jouissance.



## VALEURS DE LA SCPI AU 31 DÉCEMBRE 2024

- Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :
- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
  - de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
  - de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	TOTAL	PAR PART	EN % DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur immobilisée des acquisitions	2 117 336 572,36		
Participations financières	1 162 707 148,76		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(93 225 801,01)		
<b>Valeur comptable</b>	<b>3 186 817 920,11</b>	<b>168,19</b>	
Valeur des immeubles « actuelle »	1 469 182 106,00		
Valeur des parts de sociétés « actuelle »	451 635 897,22		
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(92 371 469,29)		
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>1 828 446 533,93</b>	<b>96,50</b>	
Valeur de réalisation	1 828 446 533,93	96,50	85,49 %
Droits d'enregistrements	123 144 086,81	6,50	5,76 %
Frais d'acquisition des immeubles <sup>(1)</sup>	10 833 413,54	0,57	0,51 %
Commissions de souscription <sup>(2)</sup>	176 457 746,95	9,31	8,25 %
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>2 138 881 781,22</b>	<b>112,88</b>	<b>100,00 %</b>

(1) Depuis 2023, la valeur de reconstitution est augmentée du taux moyen de frais d'acquisitions (autres que les droits d'enregistrements et frais de notaire) constatés depuis l'origine sur l'ensemble du patrimoine de la SCPI. Au 31 décembre 2024, celui-ci ressort à 0,564 % de la valeur vénale des actifs.

(2) Commission exonérée de TVA, la Société de Gestion n'y ayant pas opté. En effet, depuis le 01/01/2022, les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription peuvent être assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

## EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2023*	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	3 803 915 534,00	0,00	3 803 915 534,00
Plus et moins-values sur cessions d'immeubles	1 799 492,62	(107 342 864,18)	(105 543 371,56)
Moins-values renouvellements d'immobilisations	(10 651 371,15)	(2 179 609,39)	(12 830 980,54)
Achats et cessions d'immeubles (directs ou indirects)	(3 374 946 900,45)	79 230 667,15	(3 295 716 233,30)
Comptes courants	(337 231 492,85)	41 329 648,52	(295 901 844,33)
Indemnités d'immobilisations versées	0,00	0,00	0,00
Frais d'acquisition des immobilisations	(131 826 254,61)	0,00	(131 826 254,61)
Commissions de souscription	(394 560 264,16)	14,31	(394 560 249,85)
Reconstitution du report à nouveau	(14 452 075,11)	0,00	(14 452 075,11)
Emprunts	368 000 000,00	40 200 000,00	408 200 000,00
<b>SOMMES RESTANTES À INVESTIR</b>	<b>(89 953 331,71)</b>	<b>51 237 856,41</b>	<b>(38 715 475,30)</b>

\* Depuis l'origine de la Société.



# INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans les tableaux suivants la décomposition, à la date de clôture du 31 décembre 2024, des soldes des dettes fournisseurs et des soldes des créances clients par date d'échéance.

## Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

ARTICLE D. 441-6, I., 1° : FACTURES REÇUES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)		126 861,88	(73 477,09)	12 125,50	(396 187,34)	<b>(330 677,05)</b>
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,23 %	(0,13) %	0,00	(0,72) %	<b>(0,60) %</b>
% du CA de l'exercice (TTC)						
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

## Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

ARTICLE D. 441-6, I., 2° : FACTURES ÉMISES	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET +)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (TTC)			2 764 810,74		9 449 361,90	<b>12 214 172,64</b>
% du montant total des achats de l'exercice (TTC)						
% du CA de l'exercice (TTC)			1,48 %		5,05 %	<b>6,53 %</b>
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues (TTC)						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 du Code de commerce)</b>						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal : 30 jours					

# CHANGEMENT SUBSTANTIEL APPORTÉ À LA SCPI DURANT L'EXERCICE ÉCOULÉ

Il n'y a pas eu de changement substantiel durant l'exercice 2024.



# DONNÉES ESSENTIELLES DE L'ENSEMBLE ÉCONOMIQUE TRANSPARISÉ EN QUOTE-PART DE DÉTENTION (UNIQUEMENT LES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES, DONNÉES EXPRIMÉES EN POURCENTAGE DE DÉTENTION)

Conformément à la recommandation de l'ASPIM, vous trouverez ci-dessous les différents tableaux présentant les données transparisées (en pourcentage de détention) sur les actifs immobiliers détenus directement ou à travers des participations contrôlées.

## Transparisation : actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	MIXTE BUREAU / COMMERCE	BUREAU	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m <sup>2</sup> (pondérée par le % de détention)	0*	609 839	<b>609 839</b>
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	81 104 906,00	3 922 309 775,85	<b>4 003 414 681,85</b>
Valeurs estimées du patrimoine	55 645 206,00	2 837 138 128,17	<b>2 892 783 334,17</b>

\* Aucune surface n'est indiquée pour cette typologie, l'actif concerné étant actuellement en VEFA.

## Transparisation : financements mis en place

TYPE D'ACTIFS	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	235 700 000,00	708 955 310,75	<b>944 655 310,75</b>
Emprunts affectés à l'exploitation	172 500 000,00	0,00	<b>172 500 000,00</b>
Lignes de crédits	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Découverts bancaires	0,00	0,00	<b>0,00</b>

## Transparisation : résultats retenus en pourcentage de détention

	2024			2023			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
<b>RÉSULTAT IMMOBILIER</b>	<b>90 948 391,80</b>	<b>73 018 448,00</b>	<b>163 966 839,80</b>	<b>85 699 317,60</b>	<b>76 963 197,34</b>	<b>162 662 514,94</b>	<b>1 304 324,86</b>
<b>Produits immobiliers</b>	<b>104 109 650,44</b>	<b>77 804 424,62</b>	<b>181 914 075,06</b>	<b>100 318 034,04</b>	<b>81 273 256,40</b>	<b>181 591 290,44</b>	<b>322 784,62</b>
Loyers	103 787 831,67	77 804 424,62	181 592 256,29	99 733 969,57	81 273 256,40	181 007 225,97	585 030,32
Reprises provision pour gros entretien	321 818,77	0,00	321 818,77	584 064,47	0,00	584 064,47	(262 245,70)
<b>Charges immobilières</b>	<b>(13 161 258,64)</b>	<b>(4 785 976,62)</b>	<b>(17 947 235,26)</b>	<b>(14 618 716,44)</b>	<b>(4 310 059,07)</b>	<b>(18 928 775,51)</b>	<b>981 540,24</b>
Charges non récupérables	(11 199 246,58)	(4 288 604,65)	(15 487 851,23)	(13 178 266,43)	(3 728 987,84)	(16 907 254,27)	1 419 403,04
Travaux non récupérables et gros entretien	(1 598 780,06)	(497 371,97)	(2 096 152,03)	(806 619,74)	(581 071,22)	(1 387 690,96)	(708 461,07)
Dotations aux provisions pour gros entretien	(363 232,00)	0,00	(363 232,00)	(633 830,27)	0,00	(633 830,27)	270 598,27
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(24 047 500,29)</b>	<b>(4 482 545,74)</b>	<b>(28 530 046,03)</b>	<b>(16 002 562,33)</b>	<b>(4 802 244,76)</b>	<b>(20 804 807,09)</b>	<b>(7 725 238,94)</b>
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>1 870 143,26</b>	<b>150 513,92</b>	<b>2 020 657,18</b>	<b>4 843 097,58</b>	<b>76 717,79</b>	<b>4 919 815,37</b>	<b>(2 899 158,19)</b>
Autres produits d'exploitations	1 224 355,90	22 161,75	1 246 517,65	3 520 612,23	24 532,90	3 545 145,13	(2 298 627,48)
Reprises de provisions pour créances douteuses	645 787,36	128 352,17	774 139,53	1 122 485,35	41 652,13	1 164 137,48	(389 997,95)
Reprises de provisions d'exploitation	0,00	0,00	0,00	200 000,00	10 532,76	210 532,76	(210 532,76)
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>(25 917 643,55)</b>	<b>(4 633 059,66)</b>	<b>(30 550 703,21)</b>	<b>(20 845 659,91)</b>	<b>(4 878 962,55)</b>	<b>(25 724 622,46)</b>	<b>(4 826 080,75)</b>
Commission de gestion de la SGP (dont TVA non déductible)	(15 193 900,53)	(2 482 290,33)	(17 676 190,86)	(14 698 721,79)	(2 922 050,54)	(17 620 772,33)	(55 418,53)
Autres charges d'exploitation	(1 688 476,19)	(1 712 613,40)	(3 401 089,59)	(974 675,27)	(1 576 259,00)	(2 550 934,27)	(850 155,32)
Dotations aux créances douteuses	(4 411 514,40)	(243 374,17)	(4 654 888,57)	(851 023,36)	(146 786,74)	(997 810,10)	(3 657 078,46)
Dotations aux provisions d'exploitation	(150 000,00)	(194 781,76)	(344 781,76)	0,00	(233 866,27)	(233 866,27)	(110 915,50)
Dotations aux amortissements des immobilisations	(4 473 752,43)	0,00	(4 473 752,43)	(4 321 239,49)	0,00	(4 321 239,49)	(152 512,94)



.../...

	2024			2023			VARIATION
	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	RÉSULTAT COMBINÉ	
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(4 319 370,90)</b>	<b>(11 256 229,08)</b>	<b>(15 575 599,97)</b>	<b>(1 819 969,19)</b>	<b>(11 175 161,41)</b>	<b>(12 995 130,59)</b>	<b>(2 580 469,38)</b>
Produits financiers	5 167 835,87	3 412 190,59	8 580 026,46	3 556 527,57	2 747 155,94	6 303 683,51	2 276 342,95
Intérêts des comptes courants (reçus)	672 674,80	0,00	672 674,80	708 772,30	0,00	708 772,30	(36 097,50)
Autres produits financiers	4 495 161,07	3 412 190,59	7 907 351,66	2 847 755,27	2 747 155,94	5 594 911,21	2 312 440,45
Reprises de provision des charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Charges financières</b>	<b>(9 487 206,77)</b>	<b>(14 668 419,67)</b>	<b>(24 155 626,44)</b>	<b>(5 376 496,76)</b>	<b>(13 922 317,34)</b>	<b>(19 298 814,10)</b>	<b>(4 856 812,33)</b>
Intérêts des emprunts	(9 280 524,14)	(14 347 247,50)	(23 627 771,64)	(4 851 626,40)	(13 633 856,01)	(18 485 482,41)	(5 142 289,24)
Autres charges financières	(60 380,14)	(14 266,92)	(74 647,06)	(524 870,36)	(36 948,53)	(561 818,89)	487 171,83
Dépréciations des charges financières	(146 302,49)	(306 905,24)	(453 207,73)	0,00	(251 512,81)	(251 512,81)	(201 694,92)
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>245 179,56</b>	<b>33 597,03</b>	<b>278 776,59</b>	<b>445 423,02</b>	<b>8 834,57</b>	<b>454 257,59</b>	<b>(175 481,00)</b>
Produits exceptionnels	292 598,46	52 791,26	345 389,72	447 151,64	13 151,13	460 302,77	(114 913,05)
Charges exceptionnelles	(47 418,90)	(19 194,23)	(66 613,13)	(1 728,62)	(4 316,56)	(6 045,18)	(60 567,95)
<b>RÉSULTATS DE L'EXERCICE COMBINÉS</b>	<b>62 826 700,17</b>	<b>57 313 270,21</b>	<b>120 139 970,38</b>	<b>68 322 209,10</b>	<b>60 994 625,74</b>	<b>129 316 834,85</b>	<b>(9 176 864,46)</b>
Différentiel cash-flow immobilier / distribution versées à la SCPI (prélevées (+) ou conservées (-) dans les réserves des filiales)			(6 090 084,12)			(10 437 209,14)	4 347 125,02
Écart relevant des différences de traitements Plans Comptables SCPI/PCG			(8 787 434,71)			258 766,37	(9 046 201,08)
<b>RÉSULTAT COMPTABLE DE LA SCPI</b>			<b>105 262 451,55</b>			<b>119 138 392,08</b>	<b>(13 875 940,52)</b>

## PROFIL DE RISQUE

L'investissement en parts de SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des revenus potentiels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles (taux d'occupation, valeurs locatives) et de la conjoncture économique et immobilière ;
- du montant du capital que vous percevrez lors du retrait de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital, le capital investi n'est pas garanti.

Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait (vente) des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société ne garantissant ni la revente de vos parts, ni le retrait.

En cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

En cas de souscription à crédit, si les revenus attachés aux parts souscrites à crédit ne sont pas suffisants pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur de retrait des parts, le souscripteur devra payer la différence.

En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourra demander la vente des parts de SCPI, pouvant entraîner une perte de capital.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Primopierre est une SCPI pouvant statutairement recourir à l'endettement à hauteur de 40 % maximum de la valeur comptable des actifs pour financer ses investissements. L'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir est de 1,80. L'effet de levier selon la méthode de l'engagement est de 1,7 au 31 décembre 2024. L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Le montant du capital qui sera perçu lors du retrait des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la Société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

La Société de Gestion a établi une politique et un dispositif de gestion des risques veillant à s'assurer que le profil de risque de la SCPI est conforme à celui décrit aux investisseurs. Ce dispositif (décrit dans la partie « procédures de contrôle interne » du présent Rapport Annuel) veille au respect des limites encadrant les risques auxquels est exposée la SCPI (et notamment les risques de marché, de crédit, de liquidité, opérationnels ou encore extra-financiers).

Au cours de l'exercice 2024, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires ou statutaires. Néanmoins, la situation du fonds a évolué et son profil de risque également, ce dernier s'établissant à présent à un niveau de 4 (au lieu de 3).



## PROFIL DE LIQUIDITÉ

Le risque de liquidité peut provenir i) de rachats importants au passif, ii) de la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances ou iii) d'une combinaison des deux.

Dans le cadre de la gestion du risque de liquidité, la Société de Gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique incluant notamment la réalisation de *stress-tests* qui a été revu conformément aux recommandations émises par l'ESMA (applicables depuis le 30 septembre 2020).

Au 31 décembre 2024, 1 712 311 parts sont en attente de retrait. La liquidité de la SCPI PrimoPierre est par conséquent peu organisée. 100 % des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissements Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobilier, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques, ...

En 2024, 38 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le dispositif de rémunération mis en place a pour objectif à la fois de créer un lien entre la rémunération versée et la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et de permettre un alignement entre l'intérêt de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses clients, tout en limitant les risques de conflits d'intérêts potentiels.

Praemia REIM France prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Votre Société de Gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son Conseil de Surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération non incitatives à la prise de risques. Il se tient au moins une fois par an.



GOLF PARK – TOULOUSE (31)  
Droits photos : Laurent Kariv



# ÉLÉMENTS QUANTITATIFS DE LA RÉMUNÉRATION PERÇUE AU TITRE DE LA PERFORMANCE 2024

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par Praemia REIM France à ses collaborateurs a représenté 20 699 814 euros pour un effectif moyen de 224,33 ETP. Praemia REIM France a consacré un budget de 38 % (61 % en rémunération fixe et 39 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de Praemia REIM France ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent. Aucun mécanisme de *carried-interest* n'a été mis en place par Praemia REIM France.

RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2024
<b>Salaires fixes</b>	<b>16 568</b>
% du total des rémunérations	80 %
<b>Rémunérations variables totales</b> (différées + non différées)	<b>4 132</b>
% du total des rémunérations	20 %
dont rémunérations variables non différées	3 374
dont rémunérations variables différées	757
<b>TOTAL</b>	<b>20 700</b>
ETP moyen	224,33

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissements ou de la Société de Gestion :

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN MILLIERS D'EUROS	AU TITRE DES PERFORMANCES 2024
<b>Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissements</b> (dirigeants, gérants, ...)	<b>4 798</b>
%	60 %
<b>Rémunération des « cadres supérieurs »</b> (directeurs et responsables de départements non gérants, ...)	<b>3 141</b>
%	40 %
<b>TOTAL</b>	<b>7 939</b>
Dont salaires fixes	61 %
Dont rémunération variable	39 %

## PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'AMF, Praemia REIM France s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour des principes suivants :

- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la Société ;
- un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires et délégataires.

Ce dispositif de contrôle interne et de conformité repose sur :

- un premier niveau de contrôle, réalisé par les opérationnels en charge des opérations. Il constitue le socle du dispositif de contrôle interne ;
- un second niveau de contrôle (permanent), opéré par des équipes dédiées, sous la supervision du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) qui s'assure du respect de la réglementation et des règles de déontologie applicables, de la conformité des opérations,

- de la mise en œuvre des procédures opérationnelles et de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau. Le RCCI de Praemia REIM France est également en charge du contrôle des risques de second niveau. Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds). Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes directions opérationnelles de Praemia REIM France. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques ;
- un troisième niveau de contrôle (périodique), qui a pour mission de s'assurer de l'efficacité du dispositif de maîtrise des risques et qui est externalisé auprès de l'équipe d'audit interne de Praemia REIM.

Le RCCI rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations lors de Comités Conformités Contrôle Interne, Comités des risques et Comités LCBFT (Lutte Contre le Blanchiment des Capitaux et le Financement du Terrorisme) et au Directoire et par son intermédiaire, au Conseil de Surveillance de Praemia REIM France.

# LES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2024

---



WEST PLAZA – COLOMBES (92)  
Droits photo : Philippe Matsas



# ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024

	31/12/2024		31/12/2023	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>2 117 336 572,36</b>	<b>1 469 182 106,00</b>	<b>2 230 409 352,43</b>	<b>1 898 970 562,40</b>
Terrains et constructions locatives	1 977 955 271,33	1 413 536 900,00	2 118 370 328,07	1 863 184 353,40
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours	126 480 839,78	55 645 206,00	95 790 571,95	35 786 209,00
Agencements, aménagements, installations	28 572 973,43		27 731 821,17	
Amortissements des aménagements et installations	(15 672 512,18)		(11 483 368,76)	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(1 384 424,23)</b>	<b>0,00</b>	<b>(1 343 011,00)</b>	<b>0,00</b>
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations locatives				
Gros entretien	(1 384 424,23)		(1 343 011,00)	
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>1 162 707 148,76</b>	<b>451 635 897,22</b>	<b>1 133 054 179,26</b>	<b>602 639 176,05</b>
Immobilisations financières contrôlées	1 162 707 148,76	451 635 897,22	1 133 054 179,26	602 639 176,05
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Capital non libéré des immobilisations financières contrôlées				
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>3 278 659 296,89</b>	<b>1 920 818 003,22</b>	<b>3 362 120 520,69</b>	<b>2 501 609 738,45</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Titres financiers non contrôlés</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Créances rattachées à des participations</b>	<b>301 103 885,80</b>	<b>301 103 885,80</b>	<b>340 111 607,96</b>	<b>340 111 607,96</b>
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	301 103 885,80	301 103 885,80	340 111 607,96	340 111 607,96
Avances en comptes courants et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en comptes courants et créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>	<b>301 103 885,80</b>	<b>301 103 885,80</b>	<b>340 111 607,96</b>	<b>340 111 607,96</b>
<b>AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	<b>302 041,40</b>	<b>302 041,40</b>	<b>336 282,85</b>	<b>336 282,85</b>
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que des titres de participation	302 041,40	302 041,40	336 282,85	336 282,85
<b>Créances</b>	<b>81 699 227,15</b>	<b>81 699 227,15</b>	<b>70 680 049,92</b>	<b>70 680 049,92</b>
Locataires et comptes rattachés	14 227 181,07	14 227 181,07	13 745 907,46	13 745 907,46
Provisions pour dépréciation des créances locataires	(5 343 377,60)	(5 343 377,60)	(1 577 650,56)	(1 577 650,56)
Créances fiscales	2 811 080,20	2 811 080,20	3 687 728,16	3 687 728,16
Fournisseurs et comptes rattachés	10 977 033,52	10 977 033,52	8 263 961,15	8 263 961,15
Autres créances	59 027 309,96	59 027 309,96	46 560 103,71	46 560 103,71
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>38 621 927,20</b>	<b>38 091 834,69</b>	<b>23 588 011,69</b>	<b>23 588 011,69</b>
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie	3 048 697,51	2 518 605,00		
Autres disponibilités	35 573 229,69	35 573 229,69	23 588 011,69	23 588 011,69
Fonds de remboursement				
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>120 623 195,75</b>	<b>120 093 103,24</b>	<b>94 604 344,46</b>	<b>94 604 344,46</b>
<b>AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>(150 000,00)</b>	<b>(150 000,00)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Dettes</b>	<b>(509 358 563,83)</b>	<b>(509 358 563,83)</b>	<b>(480 237 243,34)</b>	<b>(480 237 243,34)</b>
Dettes financières				
– Dépôts et cautionnements reçus	(16 581 356,71)	(16 581 356,71)	(16 221 418,47)	(16 221 418,47)
– Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	(409 191 278,32)	(409 191 278,32)	(368 627 574,99)	(368 627 574,99)
– Emprunts et dettes financières divers				
– Banques créditrices			(127 431,65)	(127 431,65)
Dettes d'exploitation				
– Fournisseurs et comptes rattachés	(3 602 562,09)	(3 602 562,09)	(3 140 896,41)	(3 140 896,41)
– Locataires et comptes rattachés	(4 797 422,63)	(4 797 422,63)	(3 570 004,52)	(3 570 004,52)
Dettes diverses				
– Dettes fiscales	(12 757 482,43)	(12 757 482,43)	(2 982 225,48)	(2 982 225,48)
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	(127 699,68)	(127 699,68)	(215 050,14)	(215 050,14)
– Associés à régulariser	(2 934 951,95)	(2 934 951,95)	(3 549 279,29)	(3 549 279,29)
– Associés dividendes à payer	(18 199 080,81)	(18 199 080,81)	(31 495 651,13)	(31 495 651,13)
– Autres dettes diverses	(41 166 729,21)	(41 166 729,21)	(50 307 711,26)	(50 307 711,26)
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>(509 508 563,83)</b>	<b>(509 508 563,83)</b>	<b>(480 237 243,34)</b>	<b>(480 237 243,34)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	4 111,11	4 111,11	102 927,86	102 927,86
Produits constatés d'avance	(4 064 005,61)	(4 064 005,61)	(4 783 320,25)	(4 783 320,25)
<b>TOTAL V (Comptes de régularisation)</b>	<b>(4 059 894,50)</b>	<b>(4 059 894,50)</b>	<b>(4 680 392,39)</b>	<b>(4 680 392,39)</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)</b>	<b>3 186 817 920,11</b>	<b>3 186 817 920,11</b>	<b>3 311 918 837,38</b>	<b>3 311 918 837,38</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (1)</b>		<b>1 828 446 533,93</b>		<b>2 451 408 055,14</b>

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.



# TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024 AU 31 DÉCEMBRE 2024

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2024	AFFECTATION 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION CLÔTURE AU 31/12/2024 <sup>(1)</sup>
<b>Capital</b>	<b>3 031 692 800,00</b>		<b>(1 136 884 800,00)</b>	<b>1 894 808 000,00</b>
Capital souscrit	3 031 692 800,00		(1 136 884 800,00)	1 894 808 000,00
<b>Primes d'émission et de fusion</b>	<b>231 384 140,12</b>		<b>1 136 884 814,31</b>	<b>1 368 268 954,43</b>
Primes d'émission ou de fusion	772 222 734,00		1 136 884 800,00	1 909 107 534,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	(394 560 264,16)		14,31	(394 560 249,85)
Prélèvement sur prime d'émission – Caution bancaire				
Prélèvement sur prime d'émission – Frais acquisition	(131 826 254,61)			(131 826 254,61)
Prélèvement sur prime d'émission – Reconstitution RAN	(14 452 075,11)			(14 452 075,11)
Prélèvement sur prime d'émission – Frais de constitution				
Prélèvement sur prime d'émission – TVA non récupérable				
<b>Écarts de réévaluation</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles et titres financiers contrôlés</b>	<b>(8 851 878,53)</b>		<b>(109 522 473,57)</b>	<b>(118 374 352,10)</b>
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>64 280 667,87</b>	<b>(6 586 892,08)</b>		<b>57 693 775,79</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(6 586 892,08)</b>	<b>6 586 892,08</b>	<b>(15 578 458,01)</b>	<b>(15 578 458,01)</b>
Résultat de l'exercice <sup>(2)</sup>	119 138 392,08	(119 138 392,08)	105 262 451,55	105 262 451,55
Acomptes sur distribution	(125 725 284,16)	125 725 284,16	(120 840 909,56)	(120 840 909,56)
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3 311 918 837,38</b>	<b>-</b>	<b>(125 100 917,27)</b>	<b>3 186 817 920,11</b>

(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

(2) Avant acomptes et prélèvement libératoire.



# COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024

	31/12/2024	31/12/2023
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	97 394 452,41	96 704 613,07
Charges facturées	14 794 971,80	13 806 557,01
Produits des participations contrôlées	36 252 352,03	45 808 464,31
Produits annexes	7 617 561,88	6 549 911,87
Reprises de provisions pour gros entretien	321 818,77	584 064,47
Transferts de charges immobilières	1 930 868,61	
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>158 312 025,50</b>	<b>163 453 610,73</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	14 794 971,80	13 806 557,01
Travaux de gros entretien	213 716,74	118 542,67
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 385 063,32	688 077,07
Dotations aux provisions pour gros entretien	363 232,00	633 830,27
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	13 130 115,19	13 178 266,43
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>29 887 099,05</b>	<b>28 425 273,45</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)</b>	<b>128 424 926,45</b>	<b>135 028 337,28</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		200 000,00
Transfert de charges d'exploitation	406 348,27	13 025 058,90
Reprises de provisions pour créances douteuses	645 787,36	1 122 485,35
Autres produits d'exploitation	173,28	56,86
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>1 052 308,91</b>	<b>14 347 601,11</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la Société de Gestion	15 193 900,53	14 698 721,79
Commissions de souscription	406 348,27	13 022 970,18
Charges d'exploitation de la Société		2 088,72
Diverses charges d'exploitation	1 688 476,19	974 675,27
Dotations aux amortissements d'exploitation	4 473 752,43	4 321 239,49
Dotations aux provisions d'exploitation	150 000,00	
Dépréciations des créances douteuses	4 411 514,40	851 023,36
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>26 323 991,82</b>	<b>33 870 718,81</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)</b>	<b>(25 271 682,91)</b>	<b>(19 523 117,70)</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	6 856 074,15	5 716 490,97
Autres produits financiers	4 495 161,07	2 847 755,27
Reprises de provisions sur charges financières		
Transfert de charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>11 351 235,22</b>	<b>8 564 246,24</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	9 280 524,14	4 851 626,40
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	60 380,14	524 870,36
Dépréciations	146 302,49	
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>9 487 206,77</b>	<b>5 376 496,76</b>
<b>Résultat financier C = (I - II)</b>	<b>1 864 028,45</b>	<b>3 187 749,48</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	292 598,46	447 151,64
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transfert de charges exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>292 598,46</b>	<b>447 151,64</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	47 418,90	1 728,62
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>47 418,90</b>	<b>1 728,62</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I - II)</b>	<b>245 179,56</b>	<b>445 423,02</b>
<b>RÉSULTAT NET (A + B + C + D)</b>	<b>105 262 451,55</b>	<b>119 138 392,08</b>

# ANNEXE FINANCIÈRE

---



LE LUMIÈRE – PARIS 12<sup>E</sup> (75)  
Droits photo : Laurent Kariv



L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- au règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et qui remplace les précédentes dispositions comptables.

## Informations sur les règles générales d'évaluation

### 1. Dérogations

- Aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant.
- Aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant.
- À la méthode du coût historique dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

### 2. Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

#### a) Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement 2016-03 du 15 avril 2016 applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs (État du patrimoine) ;
- un tableau de variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels ;
- les engagements hors bilan.

#### b) Principales règles d'évaluation

##### Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, des dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens. Ces dépenses ne subissent pas d'amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la Société.

##### Agencements, aménagements et installations

Les travaux d'aménagements, d'agencements et d'installations réalisés dans le but de maintenir un locataire ou de signer un nouveau bail sont comptabilisés en « Installations générales, agencements, aménagements divers ».

En 2024, des travaux de cette nature ont été comptabilisés dans la SCPI Primopierre pour un montant de 1 667 950,24 euros et des cessions ont été constatées pour un montant de 826 797,98 euros.

Au 31 décembre 2024, Le poste « Installations générales, agencements, aménagements divers » s'élève à 28 572 973,43 euros.

Ces travaux font l'objet d'un amortissement linéaire calculé sur 6 ans correspondant à la durée moyenne d'utilisation.

Au 31 décembre 2024, une dotation aux amortissements a été comptabilisée pour 4 473 752,43 euros.

Au 31 décembre 2024, le poste « Amortissements des aménagements et installations » s'établit à 15 672 512,18 euros.

##### Remplacement d'éléments d'un actif

Selon l'article 131.35 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016, les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. En contrepartie, une sortie d'actif comptabilisée en plus ou moins-values de cessions d'immeubles en capitaux propres, pour une valeur correspondant au coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé ou à défaut son coût d'origine estimé, est constatée.

Au cours de l'exercice 2024, des travaux de cette nature ont été constatés dans la SCPI Primopierre pour un montant de 196 117,00 euros et des cessions ont été constatées pour un montant de 286 819,88 euros.

##### Immeubles acquis en VEFA

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour les sommes versées au fur et à mesure de l'avancement du programme. Une fois l'immeuble livré, la valeur d'acquisition de la VEFA peut donc être comptabilisée et le compte d'immobilisation en cours est transféré en compte d'immobilisation. Les reliquats à verser correspondants aux derniers appels (conformité par exemple) restent en attente dans le compte fournisseur d'immobilisation. Tout au long de la construction, une mention est faite en annexe dans les engagements hors bilan pour le solde restant à payer au titre de la VEFA.

##### Prélèvements sur prime d'émission

###### Commissions de souscription

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Elles s'élèvent à 406 348,27 euros en 2024. Elles ont été prélevées sur la prime d'émission par la contrepartie d'un compte de transfert de charges d'exploitation.

Les frais d'étude et d'exécution inclus dans la commission de souscription sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

###### Frais d'acquisition

Les frais d'acquisitions sont comptabilisés en charges et prélevés sur la prime d'émission.

Au cours de l'exercice 2024, il n'a pas été constaté de frais d'acquisition dans la SCPI Primopierre.

###### Reconstitution du report à nouveau

Conformément aux dispositions statutaires, pour chaque part nouvelle émise, il peut être prélevé sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant. Au cours de l'exercice 2024, il n'a pas été constaté de reconstitution du report à nouveau.

##### Valeurs vénales des immeubles locatifs

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la Société ; le total de cette colonne



correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

Depuis la transposition de la directive *AIFM* une procédure d'évaluation indépendante du patrimoine immobilier a été mise en place. Ainsi l'expert externe en évaluation a la charge de l'expertise de ce patrimoine. Les valeurs d'expertises sont mises en concurrence par l'équipe *Asset Management* puis validées par l'évaluation interne indépendante de Praemia REIM France.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert externe en évaluation. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en arbitrando la valeur vénale des actifs selon trois méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais ;
- la méthode par évaluation des *cash-flows* (DCF).

La méthode recommandée est l'actualisation des flux futurs pour les actifs de typologie bureau.

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI Primopierre est de 1 469 182 106,00 euros hors droits.

### Valeurs vénales des titres, parts, actions d'entités admises à l'actif des SCPI

Dans le cadre de la directive *AIFM* 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissements alternatifs, et à la suite de la modification de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, les SCPI sont autorisées à détenir, dans leur patrimoine, des parts de sociétés de personnes non admises sur un marché mentionné aux articles L. 421-4, L. 422-1 et L. 423-1 du Code monétaire et financier sous réserve de certaines conditions.

À ces fins, et dans le respect de la recommandation comptable en vigueur, les placements immobiliers et titres de sociétés de personnes, parts et actions d'entités dont la SCPI a le contrôle sont repris dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

L'actif net comptable réévalué des parts de sociétés a été repris dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

Au 31 décembre 2024, la SCPI Primopierre détient des participations dans le capital de vingt-deux sociétés civiles immobilières et de deux organismes de placement collectif immobilier pour un montant total de 1 162 707 148,76 euros. À cette même date, l'actif net comptable réévalué de ces dernières s'établit à 451 635 897,22 euros.

Les revenus issus de ces derniers sont inscrits au compte de résultat en revenus immobiliers.

Les titres de participations non contrôlées suivent eux les principes généraux du PCG et restent à l'actif du bilan en immobilisations financières. Leurs revenus s'inscrivent en produits financiers au compte de résultat.

Au cours de l'exercice 2024, suite à la cession des titres de la SCI Nanterre Immo, la SCPI Primopierre ne détient plus de parts de cette dernière. La sortie des titres a dégagé une moins-value nette comptable de 53 628 277,95 euros.

### Entretien des immeubles

Le plan comptable des SCPI dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois, ces dernières dotent chaque année une provision pour gros entretien.

Les provisions pour gros entretien sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination.

Selon l'article 141-22 du règlement ANC n° 2016-03 : « Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien. Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices ».

L'article 141-23 du règlement ANC n° 2016-03 précise : « La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation. »

Au 31 décembre 2024, la dotation à la provision pour gros entretien selon la méthode décrite ci-dessus s'établit à 363 232,00 euros.

Une reprise de provision pour gros entretien a été constatée dans les comptes à fin 2024 pour un montant de 321 818,77 euros.

Au 31 décembre 2024, la provision pour gros entretien s'établit à 1 384 424,23 euros.

### Plus ou moins-values de cessions

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions immobilières ont la nature de gains ou de pertes en capital. En conséquence, elles ne participent pas à la détermination du résultat et sont inscrites au passif du bilan.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, les plus-values réalisées sont imposées immédiatement au moment de chaque cession.

Il appartient au notaire, de déposer la déclaration d'impôt sur la plus-value immobilière et d'acquiescer, lors des formalités de publicité foncière, cet impôt dû par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement à la vue de leur déclaration de résultat.

Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, et si le stock de plus-values le permet, la SCPI proposera à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondra pour une part, au montant de l'impôt au taux de droit commun appliqué aux associés soumis au régime des particuliers. Le montant de la distribution est prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution vient compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donne lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés cette distribution se traduit par un versement en numéraire.



Au cours de l'exercice 2024, sept actifs immobiliers ont été cédés, dégageant une moins-value nette comptable de 53 713 040,81 euros.

Les honoraires et frais d'arbitrages ont fait l'objet d'un transfert de charges immobilières sur le compte de plus ou moins-values à hauteur de 1 930 868,61 euros.

### Risque de taux

L'article L. 211-1 III du Code monétaire et financier prévoit que les SCPI peuvent détenir des instruments financiers à terme, en vue de la couverture du risque de change ou de taux. Des instruments de couverture, de type CAP (plafond) ou SWAP (option pour un taux fixe) peuvent être souscrits.

Ces instruments financiers font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine dans la colonne « Valeurs bilantielles » pour le montant de la prime nette amortie.

En contrepartie, une rémunération de la prime est comptabilisée au compte de résultat, en produits financiers.

La SCPI Primopierre a souscrit en 2024 deux CAP pour un total de 3 195 000,00 euros.

Au 31 décembre 2024, la valeur résiduelle des CAP s'élève à 3 048 697,51 euros. La juste valeur des CAP s'élève à 2 518 605,00 euros et est inscrite dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine.

### Provisions pour dépréciation des créances

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la Société de Gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Une dotation complémentaire de 4 411 514,40 euros a été constituée au 31 décembre 2024. Les reprises se sont élevées à 645 787,36 euros.

Au 31 décembre 2024, la provision pour dépréciation des créances douteuses s'établit à 5 343 377,60 euros.

### Commissions de la Société de Gestion

#### Commissions de gestion

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont, par ordre de priorité :
  - 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management*, et
  - le solde, facturé HT (éventuellement augmenté de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;
- 5 % HT maximum (éventuellement augmenté de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participations payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;

- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, sont également déduits les honoraires d'expertises comptables de la SCPI et des participations contrôlées.

Au 31 décembre 2024, la commission de gestion s'élève à 15 193 900,53 euros. Au 31 décembre 2023, elle s'élevait à 14 698 721,79 euros.

### Refacturation du *property management* à la Société de Gestion

Le *property management* de la SCPI Primopierre, a été délégué à des mandataires.

Cette prestation étant comprise dans le forfait de gérance, et bien qu'elle soit refacturée aux locataires, la SCPI refacture chaque trimestre à la Société de Gestion le coût de ce dernier.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, la SCPI refacture à la Société de Gestion les honoraires de gestion sur locaux vacants et non récupérables facturés par le *property manager* à la SCPI et aux sociétés dans laquelle elle détient une participation et ce, à hauteur de sa quote-part de détention. En contrepartie, il est déduit de ce calcul, les commissions refacturées directement par les SCI concernées.

Au 31 décembre 2024, la commission refacturée s'élève à 1 224 182,62 euros.

### Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

SOCIÉTÉ DE GESTION – PRAEMIA REIM FRANCE	
<b>Rémunérations perçues</b>	
Commissions de souscription (HT)	406 348,27
Commissions de gestion (HT)	15 193 900,53
Commissions de cessions d'actifs immobiliers (HT)	1 483 216,97
Commissions de réinvestissements (HT)	-
<b>Rémunérations versées</b>	
Refacturation des prestations de <i>property management</i> (HT)	1 224 182,62
Refacturation des rétrocessions sur frais d'acquisition (TTC)	-
<b>SCI Nanterre Immo</b>	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	126 264,72
<b>SCI Ardeko</b>	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	-
<b>SCI Noda</b>	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	91 433,48
<b>SCI Boulogne Le Gallo</b>	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	2 059 400,00
<b>SCI Galeo &amp; Dueo ILM 1</b>	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	-



.../...

SCI Trio ILM 2	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	-
SCI Quadrans Est	
Avances en comptes courants	169 296,71
Intérêts des avances en comptes courants	7 618,36
Dividendes	-
SCI Quadrans Nord	
Avances en comptes courants	108 822,05
Intérêts des avances en comptes courants	4 897,00
Dividendes	-
SCI Quadrans Ouest	
Avances en comptes courants	168 459,59
Intérêts des avances en comptes courants	7 580,68
Dividendes	-
SCI Quadrans Sud	
Avances en comptes courants	142 485,06
Intérêts des avances en comptes courants	6 411,84
Dividendes	-
SCI Lyon Blackbear	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	1 038 121,95
SCI Preim Newtime	
Avances en comptes courants	626 400,00
Intérêts des avances en comptes courants	36 011,66
Dividendes	-
OPCI Preim Lumière	
Avances en comptes courants	50 799 049,36
Intérêts des avances en comptes courants	2 989 921,86
Dividendes	-
SCI Marine Holdings	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	8 903 672,64
SCI Fontenay Campus	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	1 984 200,00
SCI des 3 à 5 rue de Metz	
Avances en comptes courants	11 250 000,00
Intérêts des avances en comptes courants	131 609,02
Dividendes	-
SCI 5 Gardens	
Avances en comptes courants	16 257 508,12
Intérêts des avances en comptes courants	219 449,71
Dividendes	-
SCI Issy Shift	
Avances en comptes courants	-
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	4 313 035,59
SCI Hublot Défense	
Avances en comptes courants	15 768 801,08
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	4 308 805,34

SCI Saint-Ouen Fluence	
Avances en comptes courants	1 434 382,26
Intérêts des avances en comptes courants	177 213,47
Dividendes	-
SCI Nexxt Gambetta	
Avances en comptes courants	109 496 967,00
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	8 650 800,00
SCI Preim Odyssey C	
Avances en comptes courants	18 239 019,91
Intérêts des avances en comptes courants	1 026 519,60
Dividendes	-
SCI Preim Bloom	
Avances en comptes courants	36 005 670,00
Intérêts des avances en comptes courants	-
Dividendes	3 846 388,04

## Faits significatifs 2024 et événements post clôture

### Prix de souscription et valeur de retrait

Au cours de l'année 2024, il a y eu plusieurs modifications des prix de la part de la SCPI :

	VALEUR NOMINALE	PRIX DE SOUSCRIPTION	VALEUR DE RETRAIT
01/01/2024	160,00	180,00	160,89
13/02/2024	160,00	168,00	160,00
14/03/2024	150,00	168,00	154,14
03/10/2024	100,00	168,00	154,14
09/10/2024	100,00	126,00	115,60
21/01/2025	100,00	115,00	105,51

### Emprunts

L'emprunt de 40 millions d'euros contracté par la SCPI Primopierre le 28 septembre 2017 a été remboursé le 30 septembre 2024.

En 2024, quatre nouveaux emprunts ont été contractés : 30 millions d'euros le 18 janvier 2024, puis 40 millions d'euros le 16 juillet 2024, puis 20 millions d'euros le 18 juillet 2024 et enfin 60,2 millions euros le 22 octobre 2024.

### Cession

Le 31 octobre 2024 une promesse de vente de 23 148 000 euros a été signée pour l'actif Levallois Jules Guesde.

### Contexte économique

#### Économie

Les prévisions de la croissance mondiale ressortent actuellement à +3,2 % en 2024 et devraient être identiques l'année prochaine. Pour l'heure, c'est bien le scénario du « *soft landing* » qui reste le plus probable alors que celui d'une récession globale s'éloigne. Toutefois, un certain nombre de risques perdurent. En effet, le dynamisme du PIB pourrait pâtir d'un manque de gains de productivité dans les années à venir, une escalade des conflits régionaux demeure, et un retour du protectionnisme commercial et industriel continue de planer sur les perspectives de croissance de long terme.



La croissance du PIB de la zone euro ressort à +0,8 % en 2024, et nous anticipons un rebond de l'activité économique (+1,2 %) en 2025.

L'inflation de la zone euro a atteint 1,7 % sur un an en septembre 2024, soit 0,8 point de moins par rapport à juin 2024. L'inflation core était stable à 2,7 % en septembre 2024. C'est dans ce contexte que la BCE a choisi d'abaisser à nouveau ses taux directeurs de 25 points de base lors des réunions de septembre, puis d'octobre, et décembre 2024.

Malgré le manque d'indication des gouverneurs de la banque centrale concernant leurs prochains choix stratégiques, et à condition que l'inflation sous-jacente continue de reculer, nous maintenons notre scénario de nouvelles baisses de taux. Toute nouvelle mesure en faveur d'une politique monétaire moins restrictive est un élément en faveur de l'immobilier, avec pour corollaire un impact positif sur les prix pouvant s'étaler sur plusieurs années, toutes choses égales par ailleurs. En effet, la baisse de 100 points de base, par rapport à juin 2024, des taux directeurs aura déjà permis une détente sur les taux d'emprunt, conduisant à une augmentation du nombre de prêts immobiliers.

Concernant les questions budgétaires et de déficits, des ajustements devront être réalisés afin de baisser la pression exercée sur les obligations souveraines des pays européens.

#### Investissement

Dans la même lignée que 2023, les volumes d'investissements sont restés en retrait sur l'ensemble de l'année 2024.

#### Performance

Durant deux trimestres consécutifs (2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres 2024), la performance immobilière confirme son retour en territoire positif, grâce aux baisses successives des taux directeurs de la BCE.

Après avoir été fortement impactée par la remontée brutale des taux d'intérêt depuis huit trimestres, la performance immobilière a progressivement changé de régime et connaît, depuis deux trimestres consécutifs (2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres 2024), une performance moyenne positive. La fin de la remontée des taux directeurs de la BCE en octobre 2023, et les premières baisses en juin, septembre, octobre, et décembre 2024 ont permis un retour progressif de la performance totale en territoire positif grâce à un rendement locatif dynamique. Concernant le rendement en capital, il est toujours légèrement négatif. Cela signifie que le processus de *repricing* devra être totalement purgé pour que l'ensemble des valeurs puissent entrer dans un nouveau cycle d'expansion.

Depuis juin 2024, la performance totale de l'ensemble des classes d'actifs analysées (bureau, commerce, logistique, santé, hôtellerie et résidentiel) en Europe est passée en territoire positif. La performance locative a permis de compenser les derniers réajustements de valeurs. Le bureau connaît toujours des ajustements de valeurs notables.

La performance totale des derniers mois de l'année 2024 sera déterminante pour l'orientation de la performance en capital.

#### Changement de nom de la Société de Gestion

Par un PV du 8 juillet 2024, le gérant constate le changement de dénomination sociale du dirigeant de la Société de « Primonial REIM France » en « Praemia REIM France » intervenu le 1<sup>er</sup> juillet 2024 et décide de remplacer l'occurrence de l'ancienne dénomination sociale du dirigeant figurant à l'article XX des statuts de la Société par « Praemia REIM France ».

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2024	2023
<b>COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE</b>		
Produits de la SCPI	171 008 168,09	186 812 609,72
dont loyers	97 394 452,41	96 704 613,07
Total des charges	65 745 716,54	67 674 217,64
Résultat	105 262 451,55	119 138 392,08
Dividende	120 840 909,56	125 725 284,16
<b>ÉTAT DU PATRIMOINE ET TABLEAU DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE</b>		
Capital social	1 894 808 000,00	3 031 692 800,00
Total des capitaux propres	3 186 817 920,11	3 311 918 837,38
Immobilisations locatives	2 117 336 572,36	2 230 409 352,43
Titres, parts et actions des entités contrôlées	1 162 707 148,76	1 133 054 179,26
Avances en comptes courants et créances rattachées à des participations contrôlées	301 103 885,80	340 111 607,96
	<b>GLOBAL 2024</b>	<b>PAR PART 2024</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>		
Bénéfice	105 262 451,55	5,56*
Dividende	120 840 909,56	6,38*
<b>PATRIMOINE</b>		
Valeur vénale / expertise	1 920 818 003,22	101,37
Valeur comptable	3 186 817 920,11	168,19
Valeur de réalisation	1 828 446 533,93	96,50
Valeur de reconstitution	2 138 881 781,22	112,88

\* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.



# TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Praemia REIM France sauf mention contraire.

	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>				
Bureau	1 990 855 732,58	1 413 536 900,00	2 134 618 780,48	1 863 184 353,40
Mixte bureau / commerce	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 990 855 732,58</b>	<b>1 413 536 900,00</b>	<b>2 134 618 780,48</b>	<b>1 863 184 353,40</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS<sup>(1)</sup></b>				
Bureau	45 375 933,78	0,00	40 932 062,95	0,00
Mixte bureau / commerce	81 104 906,00	55 645 206,00	54 858 509,00	35 786 209,00
<b>TOTAL</b>	<b>126 480 839,78</b>	<b>55 645 206,00</b>	<b>95 790 571,95</b>	<b>35 786 209,00</b>
<b>PARTICIPATIONS FINANCIÈRES</b>				
SCI Nanterre Immo			53 502 000,00	2 678 233,30
SCI Ardeko	43 873 850,00	19 499 936,61	43 873 850,00	24 992 405,12
SCI Noda	4 012 000,00	2 427 428,18	4 012 000,00	2 638 185,25
SCI Boulogne Le Gallo	35 000 000,00	16 044 650,81	35 000 000,00	20 761 587,15
SCI Heart of La Défense (HOLD)*	71 941 092,19	22 994 703,22	71 941 092,19	30 935 581,58
SCI Lyon Blackbear	56 023 739,35	24 058 006,19	56 023 739,35	31 092 903,86
SCI Galeo & Dueo ILM 1	14 817 521,30	5 327 563,75	14 345 348,02	7 277 760,38
SCI Trio ILM 2	9 192 595,91	2 008 542,86	8 994 889,19	3 119 570,98
SCI Quadrans Est	9 894 654,69	6 704 184,25	9 909 259,91	7 388 214,23
SCI Quadrans Nord	6 327 911,03	4 885 521,55	6 332 828,81	5 473 787,33
SCI Quadrans Ouest	9 595 794,50	6 766 655,40	9 603 414,67	7 282 531,85
SCI Quadrans Sud	7 686 163,93	5 279 357,40	7 692 729,84	5 615 267,64
SCI Preim Newtime	49 791 738,50	27 288 779,54	49 791 738,50	36 838 312,51
OPCI Preim Lumière	89 282 593,26	36 054 067,33	88 163 153,26	45 462 146,04
SCI Fontenay Campus	30 817 655,27	10 233 333,76	30 817 655,27	16 717 553,13
SCI Marine Holdings	148 958 385,42	106 711 180,62	148 958 385,42	120 426 119,50
OPCI Primonial Private 1	23 316 439,00	12 737 785,06	23 316 439,00	14 835 374,89
SCI des 3 à 5 rue de Metz	24 920 786,40	15 699 749,15	24 920 786,40	19 454 515,94
SCI Issy Shift	65 665 712,43	32 569 325,90	65 665 712,43	42 201 308,68
SCI 5 Gardens	1 650 000,00	(3 176 692,18)	1 650 000,00	-395 801,69
SCI Saint-Ouen Fluence	41 989 714,44	11 677 758,17	36 489 714,44	14 011 675,62
SCI Hublot Défense	94 389 824,02	36 740 321,14	71 889 824,02	28 510 419,03
SCI Preim Odyssey C	186 497 758,58	(14 671 266,71)	186 498 400,00	75 547 576,17
SCI Nexxt Gambetta	91 390 397,31	27 998 752,75	37 990 397,31	165 465,08
SCI Preim Bloom	45 670 821,23	35 776 252,47	45 670 821,23	39 608 482,48
<b>TOTAL</b>	<b>1 162 707 148,76</b>	<b>451 635 897,22</b>	<b>1 133 054 179,26</b>	<b>602 639 176,05</b>
<b>TOTAL DES PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>3 280 043 721,12</b>	<b>1 920 818 003,22</b>	<b>3 363 463 531,69</b>	<b>2 501 609 738,45</b>
<b>AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES</b>				
SCI Heart of La Défense (HOLD)*	36 029 791,46	36 029 791,46	8 992 711,28	8 992 711,28
SCI Preim Newtime	662 411,66	662 411,66	626 430,65	626 430,65
OPCI Preim Lumière	53 788 971,22	53 788 971,22	52 291 325,71	52 291 325,71
SCI des 3 à 5 rue de Metz	11 381 609,02	11 381 609,02	4 677 338,59	4 677 338,59
SCI 5 Gardens	16 476 957,83	16 476 957,83	16 534 067,06	16 534 067,06
SCI Saint-Ouen Fluence	1 611 595,73	1 611 595,73	7 047 958,85	7 047 958,85
SCI Preim Odyssey C	19 265 539,51	19 265 539,51	16 439 019,91	16 439 019,91
SCI Nexxt Gambetta	109 496 967,00	109 496 967,00	162 896 967,00	162 896 967,00
SCI Preim Bloom	36 005 670,00	36 005 670,00	36 005 670,00	36 005 670,00
SCI Hublot Défense	15 768 801,08	15 768 801,08	34 011 055,50	34 011 055,50
SCI Quadrans Est	176 915,07	176 915,07	169 296,71	169 296,71
SCI Quadrans Nord	113 719,05	113 719,05	108 822,05	108 822,05
SCI Quadrans Ouest	176 040,27	176 040,27	168 459,59	168 459,59
SCI Quadrans Sud	148 896,90	148 896,90	142 485,06	142 485,06
<b>TOTAL</b>	<b>301 103 885,80</b>	<b>301 103 885,80</b>	<b>340 111 607,96</b>	<b>340 111 607,96</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3 581 147 606,92</b>	<b>2 221 921 889,02</b>	<b>3 703 575 139,65</b>	<b>2 841 721 346,41</b>

(1) La valeur estimée des immobilisations en cours ne tient compte que de la valeur d'expertise des VEFA, l'expertise des immeubles en travaux est constatée dans le cadre terrains et constructions locatives.

\* Société non gérée par Praemia REIM France.



# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Praemia REIM France sauf mention contraire.

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEURS COMPTABLES
<b>TYPLOGIE : BUREAU</b>								
Saint-Ouen (93)	Ovalie – 1, rue Fructidor	60,00 %	30/01/2014	8 562	59 989 874,00	889 874,00	11 818 255,54	70 918 255,54
Malakoff (92)	Garamond – 11, rue Paul Bert	50,00 %	21/11/2014	4 755	27 970 524,16	545 524,16	6 090,33	27 431 090,33
Bagneux (92)	Aristide – Avenue Arisde Briand	39,70 %	29/10/2014	7 200	32 052 634,66	471 284,66	2 716 273,95	34 297 623,95
Saint-Denis (93)	Le Dionys – 260, av. du Président Wilson	59,80 %	09/07/2014	8 558	44 539 269,04	2 768 969,04	-	41 770 300,00
Poissy (78)	Poissy PSA – 2-10, bd. de l'Europe	56,80 %	27/11/2014	27 745	81 487 163,97	4 807 163,97	422 817,14	77 102 817,14
Fontenay-sous-Bois (94)	Technipôle – 6-8-10, avenue Pablo Picasso	100,00 %	30/09/2008	3 065	4 138 592,50	240 800,00	5 331,48	3 903 123,98
Guyancourt (78)	3-9, rue Hélène Boucher	65,00 %	30/06/2010	6 707	12 111 301,91	681 187,76	-	11 430 114,15
Balma (31)	Gramont – 10, rue Vidailhan	100,00 %	07/03/2011	2 981	7 979 484,00	192 184,00	250 074,52	8 037 374,52
Portet-sur-Garonne (31)	1, avenue de la Gare	100,00 %	29/06/2011	3 947	6 542 629,78	378 764,78	-	6 163 865,00
Levallois-Perret (92)	123, rue Jules Guesde	100,00 %	09/11/2011	5 810	28 825 477,66	1 656 927,66	2 727 830,90	29 896 380,90
Boulogne-Billancourt (92)	Praxagora – 49-59, av. Morizet	100,00 %	19/10/2011	5 551	14 866 736,63	1 457 747,63	26 668 267,58	40 077 256,58
Montreuil (93)	Cap 2 – 66-72, rue Marceau	100,00 %	01/02/2012	12 867	29 498 448,62	1 718 484,12	8 899 211,47	36 679 175,97
Bordeaux (33)	Millenium – 12, quai de Queyries	100,00 %	01/08/2012	6 833	18 732 373,33	1 084 373,33	467 566,13	18 115 566,13
Montreuil (93)	Atlas – 57, rue Armand Carrel	100,00 %	18/10/2012	8 467	26 778 746,81	1 856 655,50	2 816 318,18	27 738 409,49
Massy (91)	Odyssée – 21, avenue Carnot	100,00 %	12/11/2012	10 837	28 560 051,60	1 641 391,33	3 004 333,22	29 922 993,49
Boulogne-Billancourt (92)	Alpha – 36-38, quai du Point du Jour	100,00 %	06/12/2013	7 638	46 793 721,60	2 643 721,60	-	44 150 000,00
Schiltigheim (67)	Beverly – 15, rue de Copenhague	100,00 %	01/10/2015	7 192	17 794 524,39	349 524,39	-	17 445 000,00
Paris (75)	11, rue de la Rochefoucauld	100,00 %	17/12/2015	2 132	20 097 696,74	1 097 696,74	-	19 000 000,00
Paris (75)	24-26, boulevard de l'Hôpital	100,00 %	17/12/2015	6 965	41 452 290,51	2 257 300,51	280 198,64	39 475 188,64
Puteaux (92)	Tour Atlantique – 81, avenue du Général de Gaulle	100,00 %	04/07/2016	1 779	11 905 345,00	1 021 345,00	-	10 884 000,00
Issy-les-Moulineaux (92)	Nouvel Air – 34-48, rue Guynemer	100,00 %	19/10/2016	14 903	135 236 520,72	2 264 520,72	828 225,41	133 800 225,41
Toulouse (31)	Golf Park – 1, rond point du Général Eisenhower	100,00 %	16/01/2017	47 469	108 209 740,08	3 449 851,21	252 593,77	105 012 482,64
Paris (75)	Le Strasbourg – 158, rue du Faubourg Saint-Martin	100,00 %	20/04/2017	8 958	83 118 303,23	5 618 303,23	268 715,00	77 768 715,00
Gennevilliers (92)	Le Clever – 34-40, rue Henri Barbusse	50,00 %	16/05/2017	11 407	59 021 218,43	3 937 629,43	1 778 007,17	56 861 596,17
Colombes (92)	West Plaza Parkings – 339, rue d'Estienne d'Orves	42,00 %	11/07/2017	-	362 117,48	2 688,00	-	359 429,48
Colombes (92)	West Plaza – 9-11, rue du Débarcadère	42,00 %	11/07/2017	12 356	80 953 381,63	1 160 437,63	369 942,99	80 162 886,99
Montigny-le-Bretonneux (78)	Le carré – 2, rue Georges Stéphenson	100,00 %	13/07/2017	18 372	76 206 408,99	1 780 650,17	70 947,68	74 496 706,50
Alfortville (94)	Equalia – 5, rue Charles De Gaulle	100,00 %	27/07/2017	15 778	80 443 001,68	752 557,68	3 421 194,99	83 111 638,99
Pantin (93)	6-8, rue Courtois	100,00 %	31/08/2017	7 976	26 433 220,78	1 833 220,78	-	24 600 000,00
Clichy (92)	24, rue Villeneuve	100,00 %	28/09/2017	14 867	111 460 528,67	8 360 528,67	23 017 483,91	126 117 483,91



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M <sup>2</sup>	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEURS COMPTABLES
Nanterre (92)	Immeuble W – 23, avenue des Champs Pierreux	100,00 %	04/10/2018	13 327	89 278 039,05	2 328 575,57	-	86 949 463,48
Paris (75)	Le Valmy – 6-8-18, avenue Léon Gaumont	100,00 %	10/03/2020	27 784	230 687 375,26	15 187 375,26	2 230 262,85	217 730 262,85
Meudon (92)	M Campus – 2, rue de la Verrerie	100,00 %	23/07/2020	21 616	213 094 706,22	15 094 706,22	7 472 239,13	205 472 239,13
Villeneuve-d'Ascq (59)	Hélios – Rue de l'épine	100,00 %	01/07/2021	9 178	35 147 453,85	597 453,85	-	34 550 000,00
Saint-Ouen (93)	Sigma – 6-12, rue de la Clef des Champs	100,00 %	10/12/2021	18 135	144 457 399,57	9 657 399,57	-	134 800 000,00
<b>TYPLOGIE : MIXTE BUREAU / COMMERCE</b>								
La Madeleine (59)	VEFA Sensorium – Bd. Robert Chuman	100,00 %	29/07/2022	VEFA	-	2 177 012,38	81 104 906,00	81 104 906,00
<b>TOTAL IMMOBILIER DIRECT</b>				<b>391 717</b>	<b>2 036 226 302,55</b>	<b>101 963 830,55</b>	<b>180 897 087,98</b>	<b>2 117 336 572,36</b>

<b>TYPLOGIE : BUREAU</b>								
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Ardeko	29,08 %	29/09/2015	5 846	43 873 850,00			43 873 850,00
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Noda	3,14 %	15/10/2015	653	4 012 000,00			4 012 000,00
Boulogne-Billancourt (92)	SCI Boulogne Le Gallo	12,71 %	28/09/2017	4 428	35 000 000,00			35 000 000,00
Courbevoie (92)	SCI Heart of La Défense (HOLD)*	8,86 %	30/10/2017	16 195	71 941 092,19			71 941 092,19
Lyon, Ecully, Caluire-et-Cuire (69)	SCI Lyon Blackbear	33,91 %	20/11/2018	19 836	56 023 739,35			56 023 739,35
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Galeo & Dueo ILM1	20,00 %	26/04/2018	2 776	14 817 521,30			14 817 521,30
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Trieo ILM 2	20,00 %	26/04/2018	1 357	9 192 595,91			9 192 595,91
Paris (75)	SCI Quadrans Est	6,03 %	03/05/2018	1 632	9 894 654,69			9 894 654,69
Paris (75)	SCI Quadrans Nord	6,03 %	03/05/2018	1 023	6 327 911,03			6 327 911,03
Paris (75)	SCI Quadrans Ouest	6,03 %	03/05/2018	1 548	9 595 794,50			9 595 794,50
Paris (75)	SCI Quadrans Sud	6,03 %	03/05/2018	1 298	7 686 163,93			7 686 163,93
Neuilly-sur-Seine (92)	SCI Preim Newtime	49,00 %	15/05/2019	7 705	49 791 738,50			49 791 738,50
Paris (75)	OPCI Preim Lumière	19,99 %	27/06/2019	27 291	89 282 593,26			89 282 593,26
Fontenay-sous-Bois (94)	SCI Fontenay Campus	25,00 %	18/01/2019	8 128	30 817 655,27			30 817 655,27
Paris (75)	SCI Marine Holdings	72,00 %	29/11/2019	18 000	148 958 385,42			148 958 385,42
Paris (75)	OPCI Primonial Private 1	93,34 %	22/05/2020	7 650	23 316 439,00			23 316 439,00
Paris (75)	SCI des 3 à 5 rue de Metz	60,00 %	15/12/2020	2 105	24 920 786,40			24 920 786,40
Issy-les-Moulineaux (92)	SCI Issy Shift	20,33 %	09/10/2020	9 362	65 665 712,43			65 665 712,43
Gennevilliers (92)	SCI 5 Gardens	30,00 %	24/06/2021	4 648	1 650 000,00			1 650 000,00
Saint-Ouen (93)	SCI Saint-Ouen Fluence	25,00 %	13/10/2021	8 179	41 989 714,44			41 989 714,44
Puteaux, La Défense (92)	SCI Hublot Défense	50,00 %	19/10/2021	22 035	94 389 824,02			94 389 824,02
Courbevoie (92)	SCI Preim Odyssey C	100,00 %	01/04/2022	22 297	186 497 758,58			186 497 758,58
Paris (75)	SCI Nexxt Gambetta	89,00 %	28/04/2022	17 274	91 390 397,31			91 390 397,31
Paris (75)	SCI Preim Bloom	45,80 %	15/12/2022	6 857	45 670 821,23			45 670 821,23
<b>TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (participations financières)</b>				<b>218 122</b>	<b>1 162 707 148,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 162 707 148,76</b>

\* Société non gérée par Praemia REIM France.



.../...

VILLE	ADRESSE	DÉTENTION	DATE D'ACQUISITION	SURFACE EN M²	PRIX D'ACQUISITION	FRAIS D'ACQUISITION	TRAVAUX EN COURS	VALEURS COMPTABLES
	SCI Heart of La Défense (HOLD)*	8,86 %			36 029 791,46			36 029 791,46
	SCI Preim Newtime	49,00 %			662 411,66			662 411,66
	OPCI Preim Lumière	19,99 %			53 788 971,22			53 788 971,22
	SCI des 3 à 5 rue de Metz	60,00 %			11 381 609,02			11 381 609,02
	SCI 5 Gardens	30,00 %			16 476 957,83			16 476 957,83
	SCI Saint-Ouen Fluence	25,00 %			1 611 595,73			1 611 595,73
	SCI Preim Odyssey C	100,00 %			19 265 539,51			19 265 539,51
	SCI Nexxt Gambetta	89,00 %			109 496 967,00			109 496 967,00
	SCI Preim Bloom	45,80 %			36 005 670,00			36 005 670,00
	SCI Hublot Défense	50,00 %			15 768 801,08			15 768 801,08
	SCI Quadrans Est	6,03 %			176 915,07			176 915,07
	SCI Quadrans Nord	6,03 %			113 719,05			113 719,05
	SCI Quadrans Ouest	6,03 %			176 040,27			176 040,27
	SCI Quadrans Sud	6,03 %			148 896,90			148 896,90
<b>TOTAL IMMOBILIER INDIRECT (créances rattachées à des participations)</b>					<b>301 103 885,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>301 103 885,80</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>609 839</b>	<b>3 500 037 337,11</b>	<b>101 963 830,55</b>	<b>180 897 087,98</b>	<b>3 581 147 606,92</b>

ANNEXE FINANCIÈRE

## TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES

L'ensemble des participations sont des sociétés gérées par Praemia REIM France sauf mention contraire.

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
<b>TITRES, PARTS OU ACTIONS</b>						
SCI Ardeko	43 873 850,00	19 499 936,61	15 090 000,00	(18 889 087,65)	67 062 016,05	29,08 %
SCI Noda	4 012 000,00	2 427 428,18	12 790 000,00	(3 803 960,04)	77 384 861,33	3,14 %
SCI Boulogne Le Gallo	35 000 000,00	16 044 650,81	27 545 996,00	(20 915 567,22)	126 275 967,72	12,71 %
SCI Heart Of La Défense (HOLD)*	71 941 092,19	22 994 703,22	154 481 357,25	(74 461 394,21)	301 362 463,75	8,86 %
SCI Lyon Blackbear	56 023 739,35	24 058 006,19	16 548 630,00	(17 684 924,39)	70 948 796,47	33,91 %
SCI Galeo & Dueo ILM 1	14 817 521,30	5 327 563,75	1 125 993,96	(12 136 549,79)	26 637 820,16	20,00 %
SCI Trio ILM 2	9 192 595,91	2 008 542,86	9 835 320,00	(6 557 295,26)	10 042 683,68	20,00 %
SCI Quadrans Est	9 894 654,69	6 704 184,25	3 733 476,30	5 474 282,53	34 781 274,34	6,03 %
SCI Quadrans Nord	6 327 911,03	4 885 521,55	5 975 752,90	(7 558 528,25)	38 929 377,08	6,03 %
SCI Quadrans Ouest	9 595 794,50	6 766 655,40	8 897 106,70	5 099 484,63	51 689 587,45	6,03 %
SCI Quadrans Sud	7 686 163,93	5 279 357,40	6 712 887,60	4 461 565,24	34 432 246,59	6,03 %
SCI Preim Newtime	49 791 738,50	27 288 779,54	10 193 800,00	(19 487 914,23)	55 688 733,36	49,00 %
OPCI Preim Lumière	89 282 593,26	36 054 067,33	181 304 479,11	(943 962,19)	180 360 516,92	19,99 %
SCI Fontenay Campus	30 817 655,27	10 233 333,76	12 000 000,00	(18 000 077,45)	40 933 335,05	25,00 %
SCI Marine Holdings	148 958 385,42	106 711 180,62	5 805 733,00	6 419 106,48	118 931 890,33	72,00 %
OPCI Primonial Private 1	23 316 439,00	12 737 785,06	15 193 195,54	(1 504 686,88)	13 688 508,66	93,34 %
SCI des 3 à 5 rue de Metz	24 920 786,40	15 699 749,15	635 000,00	(726 927,05)	5 318 592,40	60,00 %
SCI Issy Shift	65 665 712,43	32 569 325,90	32 736 030,00	(26 158 741,37)	160 176 918,77	20,33 %
SCI 5 Gardens	1 650 000,00	(3 176 692,18)	550 000,00	(9 269 634,97)	(10 588 973,94)	30,00 %
SCI Saint-Ouen Fluence	41 989 714,44	11 677 758,17	69 491 600,00	(31 335 669,81)	46 711 032,68	25,00 %
SCI Hublot Défense	94 389 824,02	36 740 321,14	28 515 339,30	(19 922 585,09)	73 480 642,28	50,00 %
SCI Preim Odyssey C	186 497 758,58	(14 671 266,71)	18 601 000,00	(98 912 347,38)	(23 364 730,60)	100,00 %
SCI Nexxt Gambetta	91 390 397,31	27 998 752,75	10 000 000,00	(19 006 643,07)	31 459 272,75	89,00 %
SCI Preim Bloom	45 670 821,23	35 776 252,47	9 899 870,00	30 912,73	78 114 096,28	45,80 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 162 707 148,76</b>	<b>451 635 897,22</b>				

\* Société non gérée par Praemia REIM France.



.../...

ENTITÉ	VALEUR COMPTABLE N	VALEUR ESTIMÉE N	CAPITAL	RÉSULTAT	CAPITAUX PROPRES	QUOTE-PART DÉTENUE (EN %)
<b>AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES</b>						
SCI Heart of La Défense (HOLD)*	36 029 791,46	36 029 791,46				
SCI Preim Newtime	662 411,66	662 411,66				
OPCI Preim Lumière	53 788 971,22	53 788 971,22				
SCI des 3 à 5 rue de Metz	11 381 609,02	11 381 609,02				
SCI 5 Gardens	16 476 957,83	16 476 957,83				
SCI Saint-Ouen Fluence	1 611 595,73	1 611 595,73				
SCI Preim Odyssey C	19 265 539,51	19 265 539,51				
SCI Nexxt Gambetta	109 496 967,00	109 496 967,00				
SCI Preim Bloom	36 005 670,00	36 005 670,00				
SCI Hublot Défense	15 768 801,08	15 768 801,08				
SCI Quadrans Est	176 915,07	176 915,07				
SCI Quadrans Nord	113 719,05	113 719,05				
SCI Quadrans Ouest	176 040,27	176 040,27				
SCI Quadrans Sud	148 896,90	148 896,90				
<b>TOTAL</b>	<b>301 103 885,80</b>	<b>301 103 885,80</b>				

\* Société non gérée par Praemia REIM France.

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS ENTRE LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2024 ET LE 31 DÉCEMBRE 2024

<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS</b>	
<b>Solde au 01/01/2024</b>	<b>2 118 370 328,07</b>
<b>Acquisitions de l'exercice</b>	
<b>Cessions de l'exercice</b>	
Le Premium – Villeurbanne (69)	(18 396 410,91)
Oméga – Saint-Ouen (93)	(869 220,78)
Orléans Plaza – Orléans (45)	(13 533 300,00)
Chartreuse – Fontenay-sous-bois (94)	(19 600 000,00)
Universaone – Lyon (69)	(50 500 000,00)
Duguesclin – Lyon (69)	(59 200 000,00)
Rue Bergère – Paris (75)*	(3 316 050,00)
<b>Échéances VEFA</b>	
Immeuble W – Nanterre (92)	4 347 473,18
<b>Travaux immobilisables</b>	
Ovalie – Saint-Ouen (93)	11 818 255,54
Garamond – Malakoff (92)	6 090,33
Bagneux Aristide – Bagneux (92)	2 704 744,17
Poissy PSA – Poissy (78)	422 817,14
Jules Guesde – Levallois-Perret (92)	2 388 174,72
Le Premium – Villeurbanne (69)	300 725,17
Odyssée – Massy (91)	2 280 858,02
Le Clever – Gennevilliers (92)	95 327,62
West Plaza – Colombes (92)	147 521,43
Le Carré – Montigny-Le-Bretonneux (78)	56 739,55
Equalia – Alfortville (94)	4 873,50
L'Usinerie – Clichy (92)	2 754 761,52
<b>Subventions d'investissement</b>	
Cap 2 – Montreuil (93)	(54 344,67)
Odyssée – Massy (91)	(3 780,00)

<b>Renouvellements d'immobilisations</b>	
Nouvel Air – Issy-Les-Moulineaux (92)	170 530,00
Le Valmy – Paris (75)	25 587,00
<b>Sorties d'immobilisations (renouvellements)</b>	(2 466 429,27)
<b>SOLDE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS AU 31/12/2024</b>	<b>1 977 955 271,33</b>

\* Actif non géré par Praemia REIM France

<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>	
<b>Solde au 01/01/2024</b>	<b>95 790 571,95</b>
<b>Cessions de l'exercice</b>	
Duguesclin – Lyon (69)	(1 546 102,96)
Oméga – Saint-Ouen (93)	(2 300 334,06)
Universaone – Lyon (69)	(173 295,44)
<b>Livraisons de l'exercice</b>	
Le Premium – Villeurbanne (69)	(180 725,17)
Bagneux Aristide – Bagneux (92)	(2 704 744,17)
Poissy PSA – Poissy (78)	(422 817,14)
Jules Guesde – Levallois-Perret (92)	(2 318 851,82)
Le Valmy – Paris (75)	(25 587,00)
Equalia – Alfortville (94)	(500 014,97)
Ovalie – Saint-Ouen (93)	(11 818 255,54)
Premium – Balma (31)	(45 149,28)
Millenium – Bordeaux (33)	(51 056,31)
Odyssée – Massy (91)	(2 500 406,65)
Nouvel Air – Issy-Les-Moulineaux (92)	(166 330,00)
West Plaza – Colombes (92)	(145 339,64)
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	
Ovalie – Saint-Ouen (93)	6 573 007,36
Garamond – Malakoff (92)	(3 750,00)
Le Premium – Villeurbanne (69)	2 675,34



.../...

Bagneux Aristide – Bagneux (92)	(7 983,71)
Poissy PSA – Poissy (78)	2 970,23
Technipôle – Fontenay-sous-Bois (94)	10 636,00
Premium – Balma (31)	23 138,65
Jules Guesde – Levallois-Perret (92)	131 914,91
Praxagora – Boulogne-Billancourt (92)	9 817 629,56
Cap 2 – Montreuil (93)	3 674 213,54
Millenium – Bordeaux (33)	1 285 510,33
Odysée – Massy (91)	1 779 683,26
Le Beverly – Schiltigheim (67)	96 737,06
Oméga – Saint-Ouen (93)	21 831,80
Paris Hôpital – Paris (75)	157 712,71
Universaone – Lyon (69)	15 810,47
Nouvel Air – Issy-les-Moulineaux (92)	990 203,50
Golf Park – Toulouse (31)	249 720,88
Faubourg Saint-Martin – Paris (75)	99 500,00
West Plaza – Colombes (92)	61 369,02
Equalia – Alfortville (94)	352 092,98
Pantin Courtois – Pantin (93)	(15 000,00)
Le Valmy – Paris (75)	3 133 836,77
Duguesclin – Lyon (69)	889 420,32
VEFA Sensorium – La Madeleine (59)	26 246 397,00
<b>SOLDE DES IMMOBILISTIONS EN COURS AU 31/12/2024</b>	<b>126 480 839,78</b>

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
<b>Solde au 01/01/2024</b>	<b>27 731 821,17</b>
<b>Cessions de l'exercice</b>	
Orléans Plaza – Orléans (45)	(11 075,15)
Le Premium – Villeurbanne (69)	(697 920,28)
Universaone – Lyon (69)	(117 802,55)
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	
Premium – Balma (31)	45 149,28
Jules Guesde – Levallois-Perret (92)	203 000,00
Millenium – Bordeaux (33)	434 056,31
Odysée – Massy (91)	285 729,68
Equalia – Alfortville (94)	700 014,97
<b>SOLDE DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2024</b>	<b>28 572 973,43</b>

AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	
<b>Solde au 01/01/2024</b>	<b>(11 483 368,76)</b>
<b>Cessions de l'exercice</b>	
Orléans Plaza – Orléans (45)	10 132,27
Le Premium – Villeurbanne (69)	231 150,66
Universaone – Lyon (69)	43 326,08
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	
Bagneux Aristide – Bagneux (92)	(13 649,33)
Technipôle – Fontenay-sous-Bois (94)	(11 868,94)
Premium – Balma (31)	(109 702,29)
Orléans Plaza – Orléans (45)	(826,91)
Jules Guesde – Levallois-Perret (92)	(122 179,99)
Cap 2 – Montreuil (93)	(111 600,20)
Le Premium – Villeurbanne (69)	(112 508,52)
Millenium – Bordeaux (33)	(81 599,77)
Montreuil Atlas – Montreuil (93)	(104 058,39)
Odysée – Massy (91)	(199 461,15)
Paris Hôpital – Paris (75)	(38 620,85)
Universaone – Lyon (69)	(11 104,56)

Nouvel Air – Issy-les-Moulineaux (92)	(1 484,28)
Golf Park – Toulouse (31)	(2 439,89)
Le Clever – Gennevilliers (92)	(67 412,00)
West Plaza – Colombes (92)	(51 810,28)
Le Carré – Montigny-le-Bretonneux (78)	(6 101,46)
Equalia – Alfortville (94)	(852 503,63)
Le Valmy – Paris (75)	(103 548,45)
M Campus – Meudon (92)	(2 471 271,54)
<b>SOLDE DES AMORTISSEMENTS DES AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AU 31/12/2024</b>	<b>(15 672 512,18)</b>
<b>TOTAL DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2024</b>	<b>2 117 336 572,36</b>

TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES	
<b>Solde au 01/01/2024</b>	<b>1 133 054 179,26</b>
<b>Cessions de l'exercice</b>	
SCI Nanterre Immo	(53 502 000,00)
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	
OPCI Preim Lumière	1 119 440,00
SCI Saint-Ouen Fluence	5 500 000,00
SCI Nexxt Gambetta	53 400 000,00
SCI Preim Odyssey C	(641,42)
SCI Hublot Défense	22 500 000,00
SCI Quadrans Est	(14 605,22)
SCI Quadrans Nord	(4 917,78)
SCI Quadrans Ouest	(7 620,17)
SCI Quadrans Sud	(6 565,91)
SCI Galeo & Dueo ILM 1	472 173,28
SCI Trio ILM 2	197 706,72
<b>SOLDE DES TITRES, PARTS ET ACTIONS DES ENTITÉS CONTRÔLÉES AU 31/12/2024</b>	<b>1 162 707 148,76</b>

AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	
<b>Solde au 01/01/2024</b>	<b>340 111 607,96</b>
<b>Comptabilisations de l'exercice</b>	
SCI Heart Of La Défense (HOLD)*	27 037 080,18
SCI Saint-Ouen Fluence	(5 436 363,12)
SCI Preim Newtime	35 981,01
OPCI Preim Lumière	1 497 645,51
SCI 5 Gardens	(57 109,23)
SCI Nexxt Gambetta	(53 400 000,00)
SCI Hublot Défense	(18 242 254,42)
SCI Preim Odyssey C	2 826 519,60
SCI Quadrans Est	7 618,36
SCI Quadrans Nord	4 897,00
SCI Quadrans Ouest	7 580,68
SCI Quadrans Sud	6 411,84
SCI des 3 à 5 rue de Metz	6 704 270,43
<b>SOLDE DES AVANCES EN COMPTES COURANTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES AU 31/12/2024</b>	<b>301 103 885,80</b>

\* Société non gérée par Praemia REIM France.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
<b>Solde au 01/01/2024</b>	<b>336 282,85</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats	23 196,20
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(57 437,65)
<b>SOLDE DES DÉPÔTS VERSÉS AU 31/12/2024</b>	<b>302 041,40</b>



## PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'ACTIFS OU DES TITRES DE PARTICIPATIONS

IMMEUBLES CÉDÉS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE CESSION	PRIX DE CESSION NET DES FRAIS	PRIX D'ACQUISITION Y COMPRIS TRAVAUX ET AUTRES FRAIS	TOTAL PLUS OU MOINS-VALUES COMPTABLES SUR CESSIONS D'IMMEUBLE
<b>Solde du compte des plus ou moins-values au 01/01/2024</b>					<b>1 799 492,62</b>
Cessions antérieures – reclassements					(1 545,42)
Alpha – Saint-Ouen (93)	02/10/2015	08/03/2024	6 409 537,50	4 249 554,84	2 159 982,66
Orléans Plaza – Orléans (45)	20/12/2011	12/06/2024	3 680 175,50	13 534 242,88	(9 854 067,38)
Chartreuse – Fontenay-sous-Bois (94)	19/12/2011	20/06/2024	6 797 653,75	19 600 000,00	(12 802 346,25)
Universaone – Lyon (69)	11/02/2016	25/07/2024	32 602 091,48	50 747 771,91	(18 145 680,43)
288 rue Duguesclin – Lyon (69)	01/07/2021	25/07/2024	44 274 588,64	61 218 942,33	(16 944 353,69)
Rue Bergère – Paris (75)*	02/02/2009	27/09/2024	8 653 956,25	3 316 050,00	5 337 906,25
Le Premium – Villeurbanne (69)	04/07/2012	19/12/2024	15 642 387,72	19 106 869,69	(3 464 481,97)
SCI Nanterre Immo	07/07/2015	12/07/2024	(126 277,95)	53 502 000,00	(53 628 277,95)
<b>SOLDE DU COMPTE DES PLUS OU MOINS-VALUES AU 31/12/2024</b>					<b>(105 543 371,56)</b>

\* Actif non géré par Praemia REIM France.

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	DURÉE DES AMORTISSEMENTS	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 01/01/2024	DOTATIONS 2024	CESSIONS <sup>(1)</sup> 2024	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU 31/12/2024
Agencements, aménagements et installations	6 ans	11 483 368,76	4 473 752,43	(284 609,01)	15 672 512,18
<b>TOTAL</b>		<b>11 483 368,76</b>	<b>4 473 752,43</b>	<b>(284 609,01)</b>	<b>15 672 512,18</b>

(1) Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements et installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

## RELEVÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS

	DURÉE	VALEUR BRUTE DES CAP AU 31/12/2024	DOTATIONS 2024	VALEUR NETTE DES CAP AU 31/12/2024
Instruments financiers (CAP)	4 ans	825 000,00	87 909,84	737 090,16
Instruments financiers (CAP)	7 ans	2 370 000,00	58 392,65	2 311 607,35
<b>TOTAL</b>		<b>3 195 000,00</b>	<b>146 302,49</b>	<b>3 048 697,51</b>

## RELEVÉ DES PROVISIONS

	MONTANTS DES PROVISIONS AU 31/12/2023	DOTATIONS 2024	PROVISIONS UTILISÉES OU REPRISES	MONTANT DES PROVISIONS AU 31/12/2024
Pour gros entretien	1 343 011,00	363 232,00	(321 818,77)	1 384 424,23
Pour créances douteuses	1 577 650,56	4 411 514,40	(645 787,36)	5 343 377,60
Pour risques et charges	0,00	150 000,00	0,00	150 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>2 920 661,56</b>	<b>4 924 746,40</b>	<b>(967 606,13)</b>	<b>6 877 801,83</b>



## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	2 764 810,74
Locataires : factures à établir	2 013 008,43
Locataires : créances douteuses	9 449 361,90
<b>TOTAL</b>	<b>14 227 181,07</b>

## CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Frais bancaires	4 111,11
<b>TOTAL</b>	<b>4 111,11</b>

## DÉTAIL DES PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

FRANCHISES ET PALIERS REMBOURSÉS PAR LES VENDEURS	
TS Influence	176 125,00
VEFA Sensorium	3 859 164,00
AUTRES	
Loyer 1 <sup>er</sup> trimestre 2025 (Totem France / Montreuil l'Officerie)	18 880,57
Loyer 1 <sup>er</sup> trimestre 2025 (EDF / Toulouse Golf Park)	9 836,04
<b>TOTAL</b>	<b>4 064 005,61</b>

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER	
Fournisseurs – factures non parvenues	2 978 336,97
Locataires – avoirs à établir	268 254,67
État – charges à payer	8 693 456,00
Charges d'intérêts sur emprunts	991 278,32
Intérêts à payer	0,00
Autres charges à payer	2 436,09
<b>TOTAL</b>	<b>12 933 762,05</b>

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires – factures à établir	2 013 008,43
Fournisseurs – avoirs à recevoir	0,00
État – produits à recevoir	3 484,00
Comptes courants – intérêts courus	5 202 041,47
Banque – intérêts courus	435 450,70
<b>TOTAL</b>	<b>7 653 984,60</b>

## DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels provisions syndics	9 427,18
Entretien et réparations	436 150,19
Frais bancaires	0,00
Primes d'assurances	457 804,65
Frais d'actes et contentieux	0,00
Taxes bureaux	2 781 975,63
Taxes stationnements	226 707,33
Taxes foncières	7 742 054,72
Taxes ordures ménagères	1 262 594,66
Autres taxes immobilières	11 992,90
Honoraires d'audit dégrèvement	148 771,18
Honoraires de gestion	1 717 493,36
<b>TOTAL</b>	<b>14 794 971,80</b>

## DÉTAIL DES CHARGES NON REFACTURÉES

Charges locatives	3 110 818,39
Assurances	136 738,61
Frais d'actes et contentieux	1 738 682,05
Taxes bureaux	1 313 274,05
Taxes stationnements	85 098,73
Taxes foncières	2 562 310,96
Taxes ordures ménagères	439 845,03
Autres taxes immobilières	183,00
Décret Tertiaire (Mission DEEPI)	14 267,60
Missions certification	70 958,34
Mission de mètre	110 387,29
Honoraires d'audit dégrèvement	60 639,99
Honoraires de gestion	759 122,94
Honoraires de relocation	454 281,98
Honoraires d'avocats	250 713,55
Honoraires divers	1 529,34
Honoraires d'arbitrages*	1 930 868,61
Indemnités versées	49 974,00
Honoraires d'expertises	40 420,73
<b>TOTAL DES AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>13 130 115,19</b>

\* Depuis le 01/01/2022, les honoraires d'arbitrages sont assujettis à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).

## COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion SCPI	17 231 349,90
Commissions de gestion par transparence (filiales)	(2 037 449,37)
<b>Commissions de gestion HT</b>	<b>15 193 900,53</b>
<b>Commissions de gestion soumises à TVA*</b>	<b>15 193 900,53</b>
<b>TOTAL</b>	<b>15 193 900,53</b>

\* Depuis le 01/01/2022, la commission de gestion est assujettie à la TVA sur option (loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 modifiant l'article 260 B du Code Général des Impôts).



## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Honoraires des commissaires aux comptes	54 682,50
Honoraires dépositaires	62 836,16
Honoraires divers	32 777,86
Frais d'actes et contentieux	0,00
Information des associés (BT, rapport annuel)	344 463,07
Publications et annonces légales	7 761,10
Frais de conseil	57,00
Cotisation AMF	23 043,24
Taxes diverses – CVAE – CET – CRL	271 890,00
Frais bancaires	33 170,78
Commissions sur emprunts	857 777,77
Diverses charges d'exploitations	16,71
Pertes sur créances irrécouvrables	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 688 476,19</b>

## CHARGES FINANCIÈRES

Intérêts d'emprunts	9 280 524,14
Commissions de non-utilisation	47 099,44
Intérêts bancaires	13 280,70
Dotations aux provisions financières (CAP)	146 302,49
<b>TOTAL</b>	<b>9 487 206,77</b>

## PRODUITS FINANCIERS

Revenus de placements de trésorerie	281 685,32
Intérêts des comptes courants	6 856 074,15
Autres produits financiers	4 213 475,75
<b>TOTAL</b>	<b>11 351 235,22</b>

## PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES

Dividendes perçus SCI Lyon Blackbear	1 038 121,95
Dividendes perçus SCI Boulogne Le Gallo	2 059 400,00
Dividendes perçus SCI Heart Of La Défense (HOLD)*	930 230,27
Dividendes perçus SCI Preim Bloom	3 846 388,04
Dividendes perçus SCI Nanterre Immo	126 264,72
Dividendes perçus SCI Preim Newtime	0,00
Dividendes perçus OPCI Preim Lumiere	0,00
Dividendes perçus SCI Ardeko	0,00
Dividendes perçus SCI Fontenay Campus	1 984 200,00
Dividendes perçus SCI Galeo & Dueo ILM 1	0,00
Dividendes perçus SCI Marine Holdings	8 903 672,64
Dividendes perçus SCI Noda	91 433,48
Dividendes perçus SCI Quadrans Est	0,00
Dividendes perçus SCI Quadrans Nord	0,00

Dividendes perçus SCI Quadrans Ouest	0,00
Dividendes perçus SCI Quadrans Sud	0,00
Dividendes perçus SCI 5 Jardens	0,00
Dividendes perçus SCI Issy Shift	4 313 035,59
Dividendes perçus SCI Hublot Défense	4 308 805,34
Dividendes perçus SCI Saint-Ouen Fluence	0,00
Dividendes perçus SCI Nexxt Gambetta	8 650 800,00
<b>TOTAL</b>	<b>36 252 352,03</b>

\* Société non gérée par Praemia REIM France.

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pertes sur locataires	47 378,94
Diverses charges exceptionnelles	39,96
<b>TOTAL</b>	<b>47 418,90</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

Profits sur locataires	180 510,55
Dégrèvement d'impôts	112 087,91
<b>TOTAL</b>	<b>292 598,46</b>

## VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les « autres disponibilités » correspondent à la trésorerie disponible sur les comptes courants bancaires de la SCPI. Elles s'élèvent à 35 137 778,99 euros au 31 décembre 2024.

Les disponibilités détenues à la banque Palatine et chez BNP Paribas sur le compte principal de la SCPI font l'objet d'une rémunération dans le cadre d'une convention de rémunération de compte courant avec l'établissement bancaire.

Les « instruments de trésorerie » correspondent à des instruments de couverture de type CAP détenues par la SCPI en vue de la couverture du risque de change ou de taux. Ils s'élèvent à 3 048 697,51 euros au 31 décembre 2024.

Le montant des intérêts courus non échus (agios à recevoir) sur ces placements au 31 décembre 2024 est de 435 450,70 euros.

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2023

Résultat 2023	119 138 392,08
Report à nouveau antérieur	64 280 667,87
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>183 419 059,95</b>
Distributions 2023	125 725 284,16
<b>TOTAL DES DISTRIBUTIONS</b>	<b>125 725 284,16</b>
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>57 693 775,79</b>



## EMPRUNTS

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	(1 - 5 ANS)	> 5 ANS	TOTAL
Emprunts	255 000 000,00	53 000 000,00	100 200 000,00	<b>408 200 000,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>255 000 000,00</b>	<b>53 000 000,00</b>	<b>100 200 000,00</b>	<b>408 200 000,00</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

### ENGAGEMENTS REÇUS

Des cautions locatives ont été reçues de certains locataires en substitution de dépôts de garantie pour un total de 13 596 589,67 euros.

### ENGAGEMENTS DONNÉS

TYPE DE PRÊT	NOMINAL	VALEUR DES ACTIFS HYPOTHÉQUÉS
Prêt hypothécaire	235 700 000,00	593 600 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>235 700 000,00</b>	<b>593 600 000,00</b>

Pour chaque emprunt signé, la Société s'engage à respecter des ratios financiers LTV et ICR dont les calculs sont réalisés annuellement.

### NANTISSEMENT DE TITRES

Nantissement de parts sociales : 22 994 703 (commentaire : QP valeur ANR SCI Hold).

### ACQUISITIONS EN VEFA

- Le 29/07/2022, un contrat de VEFA a été signé en vue de l'acquisition de l'actif situé Boulevard Robert Schuman à La Madeleine (59), pour un montant total de 123 642 360 euros TTC.

Au 31/12/2024, 96 441 040,80 euros TTC ont été appelés par le vendeur selon l'échéancier fixé au contrat. Il reste 27 201 319,20 euros TTC à verser.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



ODYSSEY – LA DÉFENSE (92)  
Droits photo : Studio Gang, Cro&Co Architecture



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé par la Société de Gestion de l'évolution du capital et de la gestion du patrimoine immobilier de votre SCPI.

- 1** La SCPI Primopierre a émis 29 104 parts nouvelles, dont l'intégralité a permis de compenser des demandes de retrait. Au 31 décembre 2024, la capitalisation de la SCPI Primopierre est de 2 387 458 080 euros et 1 712 311 parts sont en attente de retrait.
- 2** Au cours de l'exercice 2024, aucune acquisition n'a été réalisée. La SCPI Primopierre a cédé 7 actifs détenus en direct au cours de l'exercice 2024 pour un montant total hors droits et net des frais de près de 118 millions d'euros. Par ailleurs, elle a également cédé au cours de l'exercice 2024 sa participation dans une SCI au travers de laquelle elle détenait indirectement un actif.
- 3** L'expertise du patrimoine immobilier détenu en direct, réalisée par l'expert externe en évaluation BNP Paribas Real Estate Valuation France, fait état d'une valeur de 1 469 182 106 euros hors droits au 31 décembre 2024.
- 4** Le résultat net de votre SCPI s'élève à 5,56 euros par part. Votre Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de distribuer 6,38 euros par part en pleine jouissance au titre de l'année 2024. Cette distribution permet au taux de distribution<sup>(1)</sup> 2024 de la SCPI Primopierre de s'établir à 3,54 %.
- 5** Le montant des honoraires versés à la Société de Gestion Praemia REIM France pour la gestion des biens sociaux a été vérifié. Conformément à l'article XXII des statuts, la rémunération de la Société de Gestion ne peut excéder 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier, augmentés de 5 % des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier.
- 6** Votre Conseil de Surveillance a été informé des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.
- 7** Votre Conseil de Surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, à vos statuts et à la réglementation relative aux SCPI.
- 8** Votre Conseil de Surveillance vous propose d'approuver la fixation des limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement offrant notamment aux associés ayant une demande de retrait en attente depuis plus de 12 mois sur le registre des retraits, quoique dans la limite de la dotation du fonds de remboursement et sous réserve de leur rang dans le carnet d'ordre, la possibilité de demander par écrit le remboursement, via le fonds de remboursement, de 300 parts au plus. Un retrayant ne pourra pas bénéficier en tout ni même en partie du fonds de remboursement sans y avoir été invité par la Société de Gestion. La note d'information et les statuts de la SCPI seront modifiés en conséquence, les statuts renvoyant à la note d'information pour y fixer les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement et les conditions d'exercice du droit de retrait.
- 9** Pour faire suite à la baisse du prix de souscription de la part décidée par la Société de Gestion le 21 janvier 2025 consécutive à la baisse de la valorisation des actifs détenus par le fonds, votre Conseil de Surveillance approuve la proposition de la Société de Gestion de fixer la valeur nominale des parts sociales de la SCPI à 1 euro et d'affecter le produit de cette réduction de capital au compte de prime d'émission. Le prix de souscription restera inchangé, mais le rétablissement d'un niveau de prime d'émission suffisant permettra aux futurs souscripteurs de régler leur part de commissions de souscription et contribuer normalement à la reconstitution du report à nouveau.
- 10** Les membres du Conseil accueillent favorablement la proposition d'étendre l'objet social de la SCPI et de modifier en conséquence les statuts suite à l'adoption de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs.  
Celle-ci a ainsi modifié l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier en permettant aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, à titre accessoire, de détenir des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.
- 11** Votre Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition de modification des statuts afin de supprimer l'obligation de faire approuver les valeurs représentatives du patrimoine de la SCPI par l'assemblée générale, conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier issue de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.

(1) La définition figure en fin de rapport dans le glossaire.



- 12** Votre Conseil de Surveillance accueille favorablement la proposition d'effectuer diverses modifications des statuts afin de les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif sur les points suivants :
- modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance (entre 3 et 12) ;
  - suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote ;
  - instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication ;
  - suppression du quorum nécessaire aux décisions des associés quelle que soit leur forme (en assemblée générale ou par consultation écrite) ou leur nature (ordinaire ou extraordinaire).

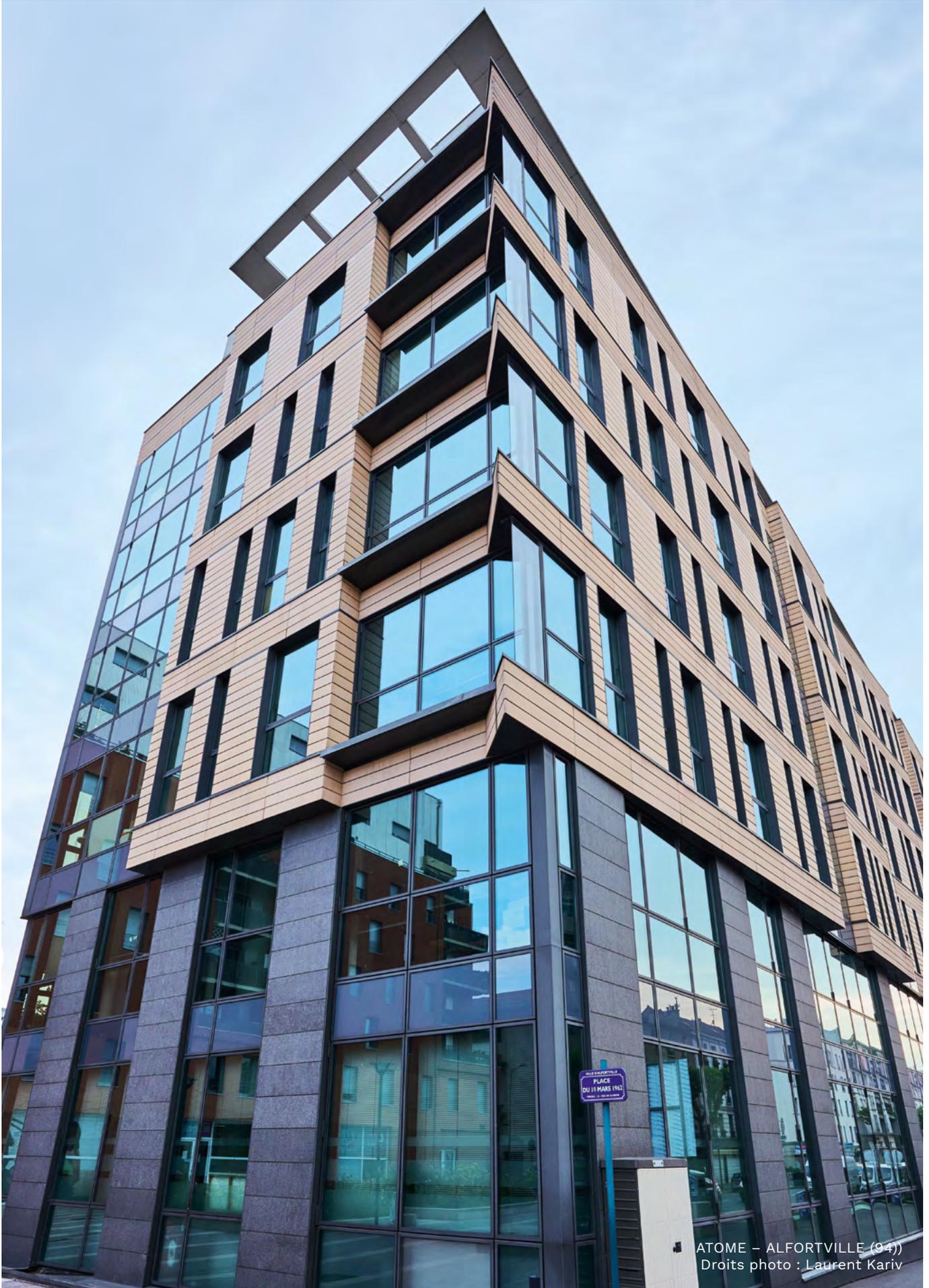
Il pense en effet que ces mesures sont de nature à simplifier l'administration de la SCPI, possiblement à lui faire faire des économies, et à améliorer les interactions entre les associés et la Société de Gestion. Votre Conseil de Surveillance prend acte que l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 a besoin d'être ratifiée pour que ses effets perdurent. En conséquence, votre Conseil de Surveillance vous précise qu'à défaut de dépôt d'une loi de ratification en temps utile, l'ordonnance deviendrait caduque et les modifications statutaires qui en sont issues ne seraient pas soumises au vote de l'assemblée générale.

Plus généralement, votre Conseil de Surveillance vous invite à approuver les projets de résolutions proposés.

Au cours de l'assemblée générale, nous procéderons à l'élection de deux nouveaux membres du Conseil de Surveillance. Nous remercions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à leur SCPI et pour l'engagement, en cas d'élection, à représenter l'ensemble des associés auprès de la Société de Gestion.

Si vous ne pouvez assister à l'assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration. Cela pourrait éviter les frais de convocation d'une seconde assemblée générale à la charge de notre SCPI.

***Le Conseil de Surveillance***



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

ATOME – ALFORTVILLE (94)  
Droits photo : Laurent Kariv

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



CŒUR DÉFENSE – COURBEVOIE (92)  
Droits photo : Philippe Matsas



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

## Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la Société Primopierre,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note 2.b) de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et par la Société Civile de Placement Immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

### Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

### Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.



Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

*Paris – La Défense, le 30 mai 2025*  
**KPMG SA**  
**Nicolas Duval-Arnauld**  
**Associé**



# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la Société Primopierre,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

### Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### Avec la Société Praemia REIM France (ex-Primonial REIM) (ex-Primonial REIM)

Conformément à l'article XXII des Statuts, votre SCPI verse à la Société de Gestion Praemia REIM France (ex-Primonial REIM) les rémunérations suivantes :

- **Une commission de souscription**, fixée à 10,617 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription rémunère :

- les frais de collecte (notamment la préparation et la réalisation des augmentations de capital, le placement des parts de la SCPI lié à l'activité d'entremise des distributeurs) à hauteur de 9,867 % HT (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA

par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) ;

- les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement liés à chaque investissement à hauteur de 0,75 % HT (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts).

Au titre de l'exercice 2024, votre SCPI a comptabilisé une commission de souscription de 406 348, 27 euros HT, imputée sur la prime d'émission.

- **Une commission de gestion**, fixée comme suit :

- 10 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI, dont par ordre de priorité :

› 10% HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur) rémunérant les missions de *property management* et ;

› le solde, facturé HT (éventuellement augmenté de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts), rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;

- 5 % HT maximum (éventuellement augmentés de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul, rémunérant les missions d'*asset management* et de *fund management* ;

- de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Cette commission de gestion correspond à la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices.

Au titre de l'exercice 2024, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 15 193 900,53 euros HT.

Votre société refacture à la Société de Gestion Praemia REIM France (ex-Primonial REIM), les prestations de *property management* directes et indirectes, à hauteur de la quote-part de détention de la SCPI dans la participation. Sur ces bases, votre société a comptabilisé en produits pour l'exercice 2024, un montant de 1 224 182,62 euros HT.

- **Une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers** afin de réaliser les acquisitions, cessions ou échanges d'un actif immobilier ou droit immobilier, fixée ainsi :

- une commission de 1,25 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de



Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) du prix de cession net vendeur :

- › (i) des actifs immobiliers détenus en direct par la SCPI, ou des actifs immobiliers détenus par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation contrôlée au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) (dans le cas de la cession directe ou indirecte d'actifs et de droits immobiliers), ou
- › (ii) de la valeur conventionnelle des actifs et droits immobiliers ayant servi à la détermination de la valeur des titres (dans le cas de la cession d'une participation) ;
- une commission de 1,25 % HT (éventuellement augmentée de la TVA, en cas d'option à la TVA par la Société de Gestion opérée conformément à l'article 260 B du Code Général des Impôts) du prix d'acquisition des actifs et droits immobiliers, ou des titres de participations contrôlées ou non contrôlées, pour la quote-part de ce prix payée grâce au réinvestissement des produits de cession d'autres actifs ou titres des sociétés détenus par la SCPI, y compris en cas de financement complémentaire par emprunt ;
- desquelles sont déduites les commissions d'acquisition et de cession déjà payées par les sociétés que la SCPI contrôle, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées.

Au titre de l'exercice 2024, votre SCPI a comptabilisé une commission de cession d'actifs de 1 483 216,97 euros HT et aucune commission de réinvestissement.

- **Une commission de suivi et de pilotage** de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier de 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.  
Au titre de l'exercice 2024, aucune commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier n'a été comptabilisée.
- **Une commission de cession et de mutation** de parts s'établissant comme suit :
  - en cas de cession de parts réalisée directement entre vendeur et acheteur, des frais de transfert d'un montant de 75 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier. Les frais sont dus par le cessionnaire, sauf convention contraire entre les parties ;
  - en cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, une commission de

cession, assise sur le montant de la transaction, et dont le taux est fixé par l'assemblée générale ;

- en cas de mutation de parts, des frais de transfert d'un montant de 200 euros HT (soit 240 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par héritier, ne pouvant dépasser 10 % de la valorisation des parts au jour du décès, et de 75 euros HT (soit 90 euros TTC pour un taux de TVA de 20 %) par dossier pour les autres cas de mutation à titre gratuit (donation notamment).

Ces commissions seront réglées, par le bénéficiaire de la cession ou de la mutation, soit par chèque, soit par prélèvement sur le montant du prix de vente, soit par prélèvement sur le montant de la ou des distributions lui revenant.

Ces commissions sont sans impact sur les comptes de votre SCPI.

**Conformément à la convention de rétrocession de commissions du 28 janvier 2016, votre Société de Gestion Praemia REIM France (ex-Primonial REIM) rétrocède à votre SCPI les rémunérations suivantes :**

Votre société a signé un avenant le 13 mai 2016 à la convention de rétrocession de commissions du 28 janvier 2016, conclue avec votre Société de Gestion Praemia REIM France (ex-Primonial REIM).

Cette convention stipule que si la Société Praemia REIM France (ex-Primonial REIM) perçoit des honoraires de la part d'une filiale ou d'une participation détenue par votre SCPI lors d'un investissement réalisé par cette filiale ou participation, la Société Praemia REIM France (ex-Primonial REIM) s'engage à rétrocéder une partie de ces commissions au bénéfice de votre SCPI pour un montant global équivalent à 1 % du prix d'acquisition hors droits du bien immobilier sous-jacent, à proportion de la quote-part de détention dans la filiale ou participation, TVA en sus.

Le versement de cette rétrocession intervient au bénéfice de votre SCPI, par virement, dans un délai de trente jours à compter de la réception de la facture correspondante.

Au titre de cette convention, votre société n'a comptabilisé aucune rétrocession au cours de l'exercice 2024.

*Paris – La Défense, le 30 mai 2025*  
**KPMG SA**  
**Nicolas Duval-Arnould**  
**Associé**



NEWTIME – NEUILLY-SUR-SEINE (92)  
Droits photo : Jean-Marc Lavigne, Jordi Lagoutte

# PROJETS DE RÉSOLUTIONS

---



LE BETWEEN – COURBEVOIE (92)  
Droits photo : Garrett Strang



# ORDRE DU JOUR

## Assemblée générale ordinaire

- 1 Approbation des comptes clos au 31 décembre 2024, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.
- 2 Quitus à la Société de Gestion.
- 3 Quitus au Conseil de Surveillance.
- 4 Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.
- 5 Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024.
- 6 Prélèvement sur le compte des plus ou moins-values immobilières.
- 7 Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.
- 8 Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).
- 9 Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.
- 10 Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.
- 11 Élection de membres du Conseil de Surveillance.
- 12 Non allocation de jetons de présence.
- 13 Fixation des limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement.
- 14 Pouvoirs pour les formalités.

## Assemblée générale extraordinaire

- 15 Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 99 euros par part en circulation.
- 16 Modalités de réalisation de la réduction de capital et délégation donnée à la Société de Gestion afin de constater la réalisation définitive de la réduction de capital, d'affecter le montant de cette réduction au compte de prime d'émission et mettre à jour les statuts et la note d'information.
- 17 Refonte de l'article X des statuts relatif au fonds de remboursement.
- 18 Extension de l'objet social de la Société conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 19 Précisions des modalités de transmission des ordres de retrait et modification corrélative des statuts et de la note d'information.
- 20 Modification des statuts afin d'y supprimer l'obligation d'approbation des valeurs de la part de la Société par l'assemblée générale conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.
- 21 Modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 22 Suppression des quorums requis pour les décisions des associés conformément à la nouvelle rédaction des articles L. 214-103 et L. 214-107 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 23 Suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 24 Instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication conformément au nouvel l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.
- 25 Pouvoirs pour les formalités.



# PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## Première résolution

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2024, sur le fondement des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, et constatation du capital.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 1 894 808 000,00 euros, soit une réduction de 1 136 884 800,00 euros par rapport au montant du capital social constaté lors de la dernière assemblée générale annuelle.

## Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion.

L'assemblée générale ordinaire donne quitus de sa gestion à la Société de Gestion Praemia REIM France pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

## Troisième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus au Conseil de Surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

## Quatrième résolution

Revue du rapport spécial et approbation des conventions réglementées.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions qui y sont visées.

## Cinquième résolution

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

L'assemblée générale ordinaire constate et affecte le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 comme suit :

Résultat de l'exercice (bénéfice)	105 262 451,55
Report à nouveau antérieur	57 693 775,79
<b>RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>	<b>162 956 227,34</b>

Affectation	
<b>Distribution de dividendes</b>	<b>120 840 909,56</b>
Dont acomptes déjà versés	120 840 909,56
Affectation au compte de plus ou moins-values réalisées sur immeubles locatifs*	0,00
Report à nouveau du solde disponible	42 115 317,78
Prime d'émission prélevée au cours de l'exercice pour reconstituer le report à nouveau par part	0,00
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION</b>	<b>42 115 317,78</b>

\* Quote-part des plus-values de cessions immobilières générées par les participations, distribuée à la SCPI.

## Sixième résolution

Prélèvement sur le compte des plus ou moins-values immobilières.

L'assemblée générale ordinaire décide de prélever la somme de 3 112 993,35 euros sur le compte des plus ou moins-values immobilières.

Sur cette somme, sera versé :

- aux associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 1 501 772,78 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- aux associés personnes physiques résidentes en France ou dans un État membre de l'Union Européenne, une somme de 4 694,60 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette ;
- aux associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, une somme de 1 606 525,97 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

Les associés bénéficiant de cette distribution sont ceux présents au capital à la date des cessions ayant donné lieu à ces plus-values. En cas de démembrement des parts et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-propriétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, la présente distribution de plus-values sera entièrement versée au nu-propriétaire.

## Septième résolution

Pouvoir donné à la Société de Gestion de fixer les montants de distributions de plus-values.

L'assemblée générale ordinaire décide de mettre en distribution, en une ou plusieurs fois, des sommes prélevées sur le compte de plus-values dont elle délègue à la Société de Gestion le pouvoir d'en fixer le moment du versement et le montant dans la limite du total (x) des plus-values de cession réalisées au cours de l'exercice et (y) du solde du compte de plus ou moins-values. Cette distribution est faite aux associés présents au capital au moment de la distribution.

Cette décision et cette délégation sont valables jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.



## Huitième résolution

Approbation des valeurs de la part (valeur comptable, valeur de réalisation, valeur de reconstitution).

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

VALEURS		PAR PART EN €
Valeur comptable	3 186 817 920,11	168,19
Valeur de réalisation	1 828 446 533,93	96,50
Valeur de reconstitution	2 138 881 781,22	112,88

## Neuvième résolution

Autorisation de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme, et de donner des garanties.

L'assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, autorise la Société de Gestion, au nom de la Société à (i) contracter des emprunts, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre des emprunts contractés par la Société, et (ii) à procéder à des acquisitions payables à terme, consentir des garanties et sûretés réelles portant sur le patrimoine, dans le cadre de ces acquisitions réalisées par la Société, dans la limite globale de 40,00 % de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI détenus directement ou indirectement.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

La Société de Gestion devra, sous sa responsabilité, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les biens lui appartenant.

## Dixième résolution

Autorisation de vendre, céder ou échanger des éléments du patrimoine.

L'assemblée générale autorise la Société de Gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

Cette autorisation est valable jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

## Onzième résolution

Élection de membres du Conseil de Surveillance.

L'assemblée générale ordinaire nomme ou renouvelle au poste de membre du Conseil de Surveillance les 2 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

NOM	ÂGE (À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)	ACTIVITÉS AU COURS DES 5 DERNIÈRES ANNÉES	FONCTIONS DANS LA SCPI	PARTS DÉTENUES
Matthieu MARION	42	<ul style="list-style-type: none"> <li>Responsable Formation dans un groupe de protection sociale</li> <li>Le candidat déclare occuper 1 mandat dans une autre SCPI</li> </ul>	Néant	151
Michel NARDIN	70	<ul style="list-style-type: none"> <li>Retraité – Service Ressources Humaines chez STELLANTIS</li> </ul>	Néant	36
Romain LE PEMP	38	<ul style="list-style-type: none"> <li>Co-gérant AIR coop et consultant en stratégie de transformation des organisations et des territoires</li> </ul>	Néant	385
SCI PAYET ROGER représenté(e) par Étienne ROGER		<ul style="list-style-type: none"> <li>Directeur d'Agence Tertiaire - BTP Consultants</li> </ul>	Néant	481
Julien DELMAS	39	<ul style="list-style-type: none"> <li>Supply manager pour la région France chez ALSTOM</li> <li>De 2017 à 2020 : Auditeur internet chez ALSTOM</li> <li>De 2008 à 2017 : Auditeur financier chez ERNST &amp; YOUNG</li> </ul>	Néant	680
Olivier KIMMEL	47	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gérant de locations saisonnières</li> <li>Conseiller en immobilier</li> <li>Le candidat déclare occuper 2 mandats dans d'autres SCPI</li> </ul>	Néant	100
Nicolas LORIN	31	<ul style="list-style-type: none"> <li>Manager Conseil en Actuariat</li> </ul>	Néant	265
Kevin CEPA	41	<ul style="list-style-type: none"> <li>Directeur Financier de la CIPAV (Caisse Interprofessionnelle de Prévoyance et d'Assurance Vieillesse) depuis 2018</li> <li>Directeur des participations immobilières de la CIPAV</li> </ul>	Néant	721
Emmanuel KERISOUET	58	<ul style="list-style-type: none"> <li>Manager d'équipes dans un grand groupe d'assurance français</li> </ul>	Néant	255
SURAVENIR SA représenté(e) par Ronan LE GALL		<ul style="list-style-type: none"> <li>Responsable du Département Investissement chez SURAVENIR</li> <li>Le candidat déclare occuper 5 mandats dans d'autres SCPI</li> </ul>	Néant	707 461
Christine MARTIN	62	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gérante SARL CM et associés (Cabinet de Gestion de Patrimoine)</li> </ul>	Néant	230

Ces candidats sont élus pour une durée maximum de 3 années, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.



## Douzième résolution

*Non allocation de jetons de présence.*

L'assemblée générale ordinaire décide, pour l'exercice 2025, de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance.

## Treizième résolution

*Fixation des limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement.*

L'assemblée générale ordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, rappelle que l'assemblée générale mixte du 3 octobre 2024 a décidé de créer un fonds de remboursement et d'autoriser la Société de Gestion à procéder à la dotation dudit fonds de remboursement, en une ou plusieurs fois et de façon renouvelable, à hauteur de 20 000 000 d'euros par prélèvement sur les produits de cessions intervenues au cours de l'exercice.

L'assemblée générale ordinaire délègue à la Société de Gestion la poursuite de la mise en œuvre effective de la dotation du fonds de remboursement dans les conditions prévues par la note d'information.

L'assemblée générale ordinaire décide en outre de modifier les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement comme suit :

- en fonction de la disponibilité des fonds affectés au fonds de remboursement et dans le respect de l'ordre chronologique d'inscription des demandes de retrait de parts en attente, la Société de Gestion peut adresser aux associés (entendus comme les personnes physiques, ou personnes morales titulaires d'une personnalité juridique propre, détenant des parts sociales de la SCPI) en attente de retrait depuis plus de 12 mois, une proposition de remboursement par le fonds de remboursement ;
- les associés concernés recevront un courrier de la Société de Gestion leur indiquant qu'ils ont la possibilité de demander le remboursement de tout ou partie de leurs

parts en attente sur le fonds de remboursement et les informant du prix auquel s'effectuerait le remboursement ;

- la demande de remboursement formulée par un associé sur le fonds de remboursement ne pourra excéder trois cents (300) parts ;
- un associé ne peut bénéficier du fonds de remboursement que lorsque la Société de Gestion l'en a avisé. Ainsi :
  - en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé au courrier adressé par la Société de Gestion l'informant de la possibilité de bénéficier du fonds de remboursement dans un délai de deux (2) mois suivant sa date d'envoi, son ordre de retrait conservera son rang dans le registre des retraits ;
  - dans l'hypothèse où son nombre de parts en attente sur le registre des retraits excède le nombre de parts plafonné mentionné ci-dessus et que son ordre de retrait ne peut être que partiellement exécuté sur le fonds de remboursement, le reliquat de cet ordre de retrait conserve son rang dans le registre des retraits ;
  - Le délai minimal entre deux propositions de remboursement par le fonds de remboursement est de 12 mois.

L'assemblée générale ordinaire autorise la Société de Gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI afin d'y faire figurer les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement.

## Quatorzième résolution

*Pouvoirs pour les formalités.*

L'assemblée générale ordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.



# PROJETS DE RÉSOLUTIONS POUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

## Quinzième résolution

*Réduction du capital social non motivée par des pertes par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales d'un montant de 99 euros par part en circulation.*

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, et sous réserve de l'adoption de la seizième résolution, décide de réduire la valeur nominale de chaque part sociale de la Société de 99 euros pour la ramener de 100 euros à 1 euro.

Compte tenu de la variabilité du capital, l'assemblée générale extraordinaire délègue à la Société de Gestion la détermination du nombre de parts sociales en circulation à la date de l'assemblée statuant en dernière lecture sur la présente résolution, et du montant total de la réduction de capital en découlant, dans un délai compatible avec le traitement opérationnel des souscriptions et des retraits qui pourraient prendre effet à cette même date.

## Seizième résolution

*Modalités de réalisation de la réduction de capital et délégation donnée à la Société de Gestion afin de constater la réalisation définitive de la réduction de capital, d'affecter le montant de cette réduction au compte de prime d'émission et mettre à jour les statuts et la note d'information.*

L'assemblée générale extraordinaire, sous réserve de l'adoption de la quinzième résolution, décide d'affecter le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire délègue à la Société de Gestion, lorsqu'elle aura arrêté le montant définitif total de la réduction de capital en application de la première résolution, la tâche (i) de constater en conséquence la réalisation définitive de la réduction de capital décidée à la première résolution, (ii) d'affecter le produit de la réduction de capital au compte de prime d'émission, et (iii) de modifier les statuts en y ajoutant un nouvel alinéa au paragraphe 2 de l'article VI dans les termes suivants :

*« Il a été décidé en assemblée générale extraordinaire en date du [•] 2025 de réduire le capital social d'un montant de [•] euros par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales pour la ramener de 100 euros à 1 euro ; le produit de la réduction de capital a été porté au compte de prime d'émission. Le capital social statutaire maximum est maintenu à cinq milliards d'euros (5 000 000 000 €), divisé en cinq milliards (5 000 000 000) de parts de 1 euro de valeur nominale chacune. »*

en y spécifiant la date d'adoption de la présente résolution en dernière lecture, ainsi que le montant total de la réduction de capital qu'elle aura arrêté.

L'assemblée générale extraordinaire constate que, compte tenu de la modalité de réduction du capital, et le capital maximal statutaire n'étant pas atteint, la répartition du capital social de la Société ne sera pas modifiée du fait de la réduction de capital, et que le nombre de parts possédées par chacun des associés demeurera inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter

les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec la modification statutaire susmentionnée.

## Dix-septième résolution

*Refonte de l'article X des statuts relatif au fonds de remboursement.*

L'assemblée générale extraordinaire, après lecture du rapport de la Société de Gestion, décide en vue de simplifier l'article X des statuts, « Fonds de remboursement », et de le refondre comme suit :

### Formulation initiale

*« Article X. Fonds de remboursement*

#### 1. Création et dotation

*Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'assemblée générale ordinaire des associés peut décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.*

*Les sommes allouées à ce fonds proviennent soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels.*

*Le montant maximum de dotation du fonds de remboursement est déterminé ou rendu déterminable par l'assemblée générale ordinaire d'après les modalités et références proposées par la Société de Gestion, ne pouvant excéder ni la capacité de cession annuelle (reportée et cumulée le cas échéant) de la SCPI prévue à l'article R. 214-157, 3°, b) du Code monétaire et financier, ni les limites à la variabilité du capital admises par les statuts.*

*La Société de Gestion peut procéder à la dotation du fonds de remboursement, dans la limite de l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire et des capacités de la SCPI, dès qu'elle le juge opportun et dans le respect du cadre fixé par l'assemblée générale ordinaire, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine, la dotation par les bénéfices restant du ressort de l'assemblée générale annuelle.*

#### 2. Notification

*Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion adresse, dans l'ordre chronologique d'inscription au registre des demandes de retrait, aux associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois (3) mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :*

- rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement existant dans les limites de son solde et de sa disponibilité dans le temps ;*
- l'informant du prix, tel que déterminé ci-après « prix de retrait », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.*

*L'associé dispose alors d'un délai de quinze (15) jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. À cette fin, le courrier de la Société de Gestion est accompagné d'un bulletin réponse.*



La durée de validité d'un ordre de retrait ou de remboursement est illimité.

### 3. Prix de retrait par le fonds de remboursement

Le prix de retrait, établi conformément à l'article IX, est fixé par la Société de Gestion et porté à la connaissance des associés concernés par tous moyens à sa convenance.

Il est établi par référence à la valeur de réalisation, qui est arrêtée par principe dans les conditions fixées à l'article XXV.

Dans l'hypothèse de la dotation du fonds de remboursement au moyen de sommes provenant d'arbitrages, si lesdits arbitrages ont une incidence significative sur la valeur de réalisation par part, la Société de Gestion peut modifier la valeur de réalisation en tenant compte de cette incidence, et le prix de retrait correspondra alors à la valeur de réalisation modifiée diminuée d'un pourcentage qui ne pourra excéder 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

### 4. Exercice du droit de retrait

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés retrayants.

L'associé retrayant dispose d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception du courrier recommandé de la Société de Gestion pour faire connaître à celle-ci sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement au prix de retrait indiqué.

En l'absence de réponse reçue par la Société de Gestion dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé est réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre des retraits.

### 5. Modalités de reprise des sommes allouées

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale ordinaire des associés, à l'initiative et après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers. »

#### Formulation modifiée

##### « Article X. Fonds de remboursement

Afin de pouvoir satisfaire les demandes de retrait dans le cas évoqué ci-dessus, l'assemblée générale des associés pourra décider la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Les sommes allouées à ce fonds proviendront soit du produit de cessions d'éléments du patrimoine locatif, soit de bénéfices affectés lors de l'approbation de comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds de remboursement doit être autorisée par décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.»

## Dix-huitième résolution

Extension de l'objet social de la Société conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modification du régime des fonds d'investissements alternatifs a modifié l'article L. 214-114

du Code monétaire et financier en permettant aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier, à titre accessoire, de détenir des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide d'étendre l'objet social de la Société et de modifier l'article II des statuts comme suit, en y ajoutant à la fin l'alinéa suivant :

« La Société peut, à titre accessoire, acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite »

Le mot « exclusif » est par ailleurs et en conséquence supprimé du premier alinéa du même article.

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec la modification statutaire susmentionnée.

## Dix-neuvième résolution

Précisions des modalités de transmission des ordres de retrait et modification corrélative des statuts et de la note d'information.

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de préciser dans les statuts que les formes et modalités de transmission des ordres de retrait effectués par compensation ou via le fonds de remboursement sont détaillées dans la note d'information de la Société, de même que certaines limites à l'exercice du droit de retrait.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> alinéa de l'article IX des statuts, « Retrait des associés », comme suit :

#### Formulation initiale :

##### « Article IX- Retrait des associés

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés, l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article VII ci-dessus.

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par écrit ; il incombe à l'expéditeur de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la Société de Gestion. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet. »

#### Formulation modifiée :

##### « Article IX- Retrait des associés

Le capital social effectif de la Société peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés,



l'exercice de ce droit étant limité dans les conditions prévues à l'article VII ci-dessus et **dans la note d'information**.

Les demandes de retrait sont adressées à la Société de Gestion par écrit **sous les conditions et dans les formes et modalités précisées dans la note d'information** ; il incombe à l'expéditeur de se ménager la preuve de la réception de sa demande par la Société de Gestion. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription et dans la limite où la clause de variabilité le permet. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin d'y spécifier les formes et modalités de transmission des ordres de retrait.

## Vingtième résolution

*Modification des statuts afin d'y supprimer l'obligation d'approbation des valeurs de la part de la Société par l'assemblée générale conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.*

L'assemblée générale extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, délègue à la Société de Gestion le pouvoir de modifier les statuts de la Société afin de supprimer l'obligation d'approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la Société par l'assemblée générale conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier issue de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.

## Vingt-et-unième résolution

*Modification du nombre de membres pouvant siéger au Conseil de Surveillance conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.*

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-229 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier en encadrant le nombre des membres du Conseil de Surveillance entre 3 et 12 membres.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 1<sup>er</sup> alinéa du paragraphe 2 de l'article XXIII des statuts comme suit :

### Formulation initiale :

« Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois exercices. »

### Formulation modifiée :

« Le Conseil est composé **d'au moins trois membres et de douze au plus**, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois exercices. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter

les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec la modification statutaire susmentionnée.

## Vingt-deuxième résolution

*Suppression des quorums requis pour les décisions des associés conformément à la nouvelle rédaction des articles L. 214-103 et L. 214-107 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.*

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-229 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié les articles L. 214-103 et L. 214-107 du Code monétaire et financier en supprimant purement et simplement l'exigence de quorums pour toutes les décisions des associés quelle que soit leur forme.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide :

- de modifier le 7<sup>e</sup> alinéa et le 8<sup>e</sup> alinéa de l'article XXVII des statuts comme suit :

### Formulation initiale :

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales par l'insertion d'un avis de convocation et par l'envoi d'une lettre ordinaire ou d'une convocation électronique ; pour les besoins de l'interprétation des statuts, les convocations électroniques sont en tous points assimilées aux lettres ordinaires. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jour avant une assemblée générale ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. »

### Formulation modifiée

« Les associés sont convoqués aux assemblées générales par l'insertion d'un avis de convocation et par l'envoi d'une lettre ordinaire ou d'une convocation électronique ; pour les besoins de l'interprétation des statuts, les convocations électroniques sont en tous points assimilées aux lettres ordinaires. Les associés qui y ont consenti préalablement par écrit peuvent être convoqués électroniquement ; ces derniers peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à être convoqués par voie postale. Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Tout changement d'adresse électronique ou toute demande de changement du mode de convocation doit être notifié à la Société de Gestion au plus tard vingt jour avant une assemblée générale convoquée en première lecture ; à défaut, ce changement prend effet lors de la convocation de la prochaine assemblée générale convoquée en première lecture.



*Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours. »*

- de supprimer le 9<sup>e</sup> alinéa de l'article XXVII des statuts ;
- de supprimer les mots « *du quorum*, » du 14<sup>e</sup> alinéa de l'article XXVII des statuts ;
- de modifier le 8<sup>e</sup> alinéa et le 9<sup>e</sup> alinéa de l'article XXVIII des statuts comme suit :

#### Formulation initiale :

*« Sur première convocation, l'assemblée générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance, détiennent au moins le quart du capital social.*

*Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »*

#### Formulation modifiée

*« L'assemblée générale ordinaire délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »*

- de modifier le 2<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> alinéa de l'article XXIX des statuts comme suit :

#### Formulation initiale :

*« Sur première convocation, l'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents, représentés, ou ayant voté par correspondance, détiennent au moins la moitié du capital social.*

*Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »*

#### Formulation modifiée

*« L'assemblée générale extraordinaire délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance. »*

- de supprimer le 6<sup>e</sup> alinéa de l'article XXXI des statuts.

## Vingt-troisième résolution

*Suppression du délai réglementaire de réception des formulaires de vote conformément à la nouvelle rédaction de l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.*

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-229 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a modifié l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier en supprimant la référence à un délai réglementaire fixant la limite pour la prise en compte des formulaires de vote.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 16<sup>e</sup> alinéa de l'article XXVII des statuts comme suit :

#### Formulation initiale :

*« Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société avant la réunion de l'assemblée, dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »*

#### Formulation modifiée :

**« Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard dans le délai figurant dans la convocation ou le formulaire. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs »**

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec la modification statutaire susmentionnée.

## Vingt-quatrième résolution

*Instauration de la faculté de tenir les assemblées générales des associés par moyen de télécommunication conformément au nouvel article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et modification corrélative des statuts.*

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, prend acte que l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif a créé l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier qui rend possible la tenue des assemblées générales des associés par moyen de télécommunication.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale extraordinaire décide de modifier le 5<sup>e</sup> alinéa de l'article XXVII des statuts comme suit :

#### Formulation initiale :

*« Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion conformément à la loi et aux présents statuts. »*

#### Formulation modifiée :

**« Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion conformément à la loi et aux présents statuts. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Elles peuvent également être tenues par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés. »**

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale extraordinaire décide enfin de conférer tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet d'apporter les modifications nécessaires à la note d'information de la Société afin de la mettre en cohérence avec la modification statutaire susmentionnée.

## Vingt-cinquième résolution

*Pouvoirs pour les formalités.*

L'assemblée générale extraordinaire délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.



ALPHA – BOULOGNE-BILLANCOURT (92)  
Droits photo : Philippe Matsas

# GLOSSAIRE

## AGRÈMENT

Autorisation délivrée par l'AMF aux Sociétés de Gestion pour leur permettre d'opérer sur les marchés ou proposer des produits tels que les SCPI. L'agrément garantit que la Société de Gestion présente des garanties financières, techniques et organisationnelles suffisantes.

## AIFM

La directive AIFM vise à renforcer le cadre réglementaire des gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) en termes de transparence, de gestion des risques et d'évaluation.

## AMF

L'Autorité des Marchés Financiers est un organisme public indépendant français issu du rapprochement de la Commission des Opérations de Bourse et du Conseil des Marchés Financiers en 2003. Elle a pour mission la protection de l'épargne investie dans les instruments financiers, l'amélioration de l'information des investisseurs, et la surveillance du fonctionnement des marchés financiers. L'AMF est l'organisme de tutelle des SCPI.

## ASPIM

Créée en 1975, l'Association des Sociétés de Placement Immobilier est une association française de type loi 1901 (sans but lucratif) qui regroupe la majorité des SCPI existantes. Elle a pour objectif de représenter et de promouvoir les intérêts de ses adhérents auprès de leurs différents interlocuteurs (AMF, pouvoirs publics...).

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- L'assemblée générale ordinaire réunit annuellement les associés des SCPI pour l'approbation des comptes, l'élection des membres du Conseil de Surveillance, du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier...
- L'assemblée générale extraordinaire prend des décisions qui modifient les statuts, telles que l'augmentation ou la réduction du capital social, la prolongation de la durée de vie de la SCPI ou sa dissolution anticipée.

## ASSOCIÉ (OU PORTEUR DE PARTS)

Personne physique ou morale propriétaire des parts de la SCPI.

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Document d'information aux associés établi et diffusé quatre fois par an par la Société de Gestion. Le contenu de ce document est défini par l'AMF.

## CAPITAL SOCIAL

Montant correspondant au nombre de parts émises depuis l'origine de la Société multiplié par la valeur nominale d'une part.

## CAPITALISATION

Reflète la taille des actifs de la SCPI. C'est le nombre de parts en circulation multiplié par le prix de souscription (ou prix moyen sur le marché des parts).

## COLLECTE BRUTE

Montant des capitaux collectés par la SCPI correspondant aux souscriptions et aux achats enregistrés sur le marché des parts.

## COLLECTE NETTE

Collecte brute diminuée des retraits et des cessions sur le marché des parts.

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

Nommé par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de 6 exercices, il a pour mission de contrôler et certifier les documents comptables de la SCPI ainsi que les conventions conclues entre les dirigeants de la Société de Gestion et la SCPI.

## COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Droit d'entrée perçu à l'émission de la part et calculé en pourcentage de son prix. Cette commission est un élément du prix de souscription et est destinée à rémunérer la Société de Gestion pour la commercialisation de la SCPI et pour les recherches liées aux investissements.

## CONFRONTATION (OU APPARIEMENT)

Le prix de la part s'établit par confrontation. C'est une transaction, généralement mensuelle, entre les vendeurs et les acquéreurs de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. Les ordres d'achat et de vente (prix, quantité) sont inscrits pendant une période déterminée dite d'enregistrement.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Représente les associés auprès de la Société de Gestion. Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire. Le Conseil de Surveillance contrôle les actes de gestion et émet des commentaires et observations sur le rapport annuel présenté par la Société de Gestion.

## DÉLAI DE JOUISSANCE

Décalage entre la date de souscription des parts et la date à laquelle les parts commencent à générer des revenus, le cas échéant.

## DEMANDE PLACÉE

Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisés par des utilisateurs finaux, y compris les clés en mains.

## DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Division de la pleine propriété en deux parties. Le nu-propriétaire détient la propriété des parts de la SCPI. L'usufruitier perçoit les revenus des parts.

## DÉPOSITAIRE

Établissement, indépendant de la Société de Gestion, qui a pour mission la conservation des actifs, le contrôle de la régularité des décisions de gestion de la SCPI et le contrôle des flux de liquidités et de l'inventaire des actifs de la SCPI.

## DIVIDENDE

Revenu versé aux associés. Il comprend les revenus locatifs provenant du parc immobilier, les revenus financiers provenant des placements de la trésorerie et un éventuel report à nouveau.

## ESG

Environnement, Social et Gouvernance. Se réfère à l'ensemble des critères d'analyse et d'évaluation de la performance extra-financière.

## EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Chaque immeuble du patrimoine immobilier de la SCPI doit être expertisé tous les 5 ans. Un expert externe en évaluation accepté par l'assemblée générale ordinaire, pour une durée de 5 ans, est chargé d'actualiser cette expertise chaque année. Il en découle la valeur vénale de la SCPI.

## ISR

Investissement Socialement Responsable. Se réfère aux fonds dont la politique d'investissement se fixe des objectifs en matière de développement durable.

## MARCHÉ DES PARTS

Lieu de création ou d'échange des parts de SCPI.

• **Marché primaire** : c'est le marché de la souscription. Dans le cadre d'une SCPI à capital fixe, l'associé souscrit au moment d'une augmentation de capital. Dans le cadre d'une SCPI à capital variable, la souscription se fait à tout moment et ne compense pas de retrait.

• **Marché secondaire** : c'est l'ensemble du marché des échanges de parts. Les prix sont librement déterminés par les acheteurs et les vendeurs. Le marché

secondaire peut être organisé par la Société de Gestion (organisation des confrontations) ou de gré à gré.

#### NANTISSEMENT

Lors de l'acquisition de parts de SCPI à crédit, le nantissement des parts constitue la garantie sur le prêt accordé par l'établissement prêteur. L'acheteur reste propriétaire des parts et continue à en percevoir les revenus.

#### PRIME D'ÉMISSION

S'ajoute à la valeur nominale de la part pour déterminer le prix de souscription.

#### PRIX ACQUÉREUR

Prix d'achat de parts de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire.

#### PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix d'achat de parts de SCPI (à capital fixe ou variable) sur le marché primaire. Ce prix comprend la commission de souscription.

#### PRIX D'EXÉCUTION (OU DE CESSION)

Prix de vente d'une part de SCPI à capital fixe sur le marché secondaire. C'est le prix qui revient au vendeur, il ne comprend ni les droits d'enregistrement, ni la commission de souscription.

#### RATIO LTV

Rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, entre l'encours des prêts souscrits et la valeur de marché hors taxes, hors droits des immeubles détenus.

#### RATIO ICR

Rapport, calculé annuellement par l'emprunteur, sur une base de douze (12) mois, entre les loyers hors taxes hors charges perçus par l'emprunteur au titre de l'ensemble des biens et droits immobiliers dont il est propriétaire, diminués des charges non refacturées aux locataires d'une part, et les frais financiers versés au titre des prêts souscrits par l'emprunteur pendant la période considérée d'autre part.

#### REPORT À NOUVEAU

Montant du résultat non distribué dans le but de compenser une baisse future de la rémunération et pérenniser le niveau des dividendes versés aux associés.

#### RESET FISCAL

Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, cette distribution correspond au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre. Pour les associés personnes physiques résidentes en France ou dans un État

membre de l'Union Européenne, le solde leur restant dû après compensation de leur dette sera versé en numéraire. Pour les associés non assujettis à l'impôt sur le revenu, le montant sera versé en numéraire.

#### SCPI À CAPITAL FIXE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La Société de Gestion peut procéder à des augmentations de capital successives. En dehors de ces périodes, la souscription est fermée et les parts sont disponibles uniquement sur le marché secondaire.

#### SCPI À CAPITAL VARIABLE

Le capital maximal est fixé dans les statuts. La souscription de nouvelles parts est possible à tout moment et le capital varie selon les souscriptions et les retraits de parts. Il n'y a pas de marché secondaire.

#### SCPI FISCALES

Font bénéficier leurs associés d'un avantage fiscal, dépendant de la nature de la SCPI (Scellier, Malraux...).

#### SCPI DE PLUS-VALUES

Orientent leur stratégie d'investissement de façon à faire bénéficier leurs associés de la revalorisation du patrimoine à sa liquidation.

#### SCPI DE REVENU

Ont pour objectif de distribuer un revenu régulier à leurs associés.

#### SOCIÉTÉ DE GESTION

Crée, gère et développe des SCPI. Elle intervient dans plusieurs domaines : les investissements et les arbitrages du patrimoine immobilier, la gestion locative, l'information des associés et la tenue du marché des parts.

#### TAUX DE DISTRIBUTION

Le taux de distribution pour les SCPI à capital variable est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année n par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

#### TAUX D'OCCUPATION

• **Financier** : exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué. Le calcul du taux d'occupation financier a été modifié et comprend désormais

les locaux sous franchise de loyer, les locaux mis à disposition d'un futur locataire, les locaux vacants sous promesse de vente et les locaux en restructuration (dont les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou permettent à un passage à la TVA). Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois (3) mois constituant ce trimestre.

• **Physique** : surface du patrimoine loué rapportée à la superficie totale du patrimoine à un instant donné.

#### TRANSPARENCE FISCALE

La SCPI n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés. Les associés déclarent personnellement les revenus perçus et s'acquittent de l'impôt en fonction de leur régime fiscal.

#### TRI

Taux de Rendement Interne. Ce calcul permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués (hors impôts) sur la période considérée.

#### VALEUR COMPTABLE

C'est la valeur d'un actif valorisé à son coût d'origine et diminué de son amortissement cumulé. Cette valeur peut être complètement différente de la valeur de marché de l'actif.

#### VALEUR NOMINALE

Valeur de la part lors de la constitution du capital social.

#### VALEUR DU PATRIMOINE

• **Valeur vénale** : valeur du patrimoine immobilier établie lors de la campagne d'expertise du patrimoine par l'expert externe en évaluation. C'est le prix qu'un investisseur éventuel accepterait de payer pour un immeuble dans son lieu et son état actuel.

• **Valeur de réalisation (ou Actif Net Réévalué)** : valeur vénale des immeubles de la SCPI + valeur nette des autres actifs de la SCPI.

• **Valeur de reconstitution** : valeur de réalisation + frais et droits de reconstitution du patrimoine.

#### VALEUR DE RETRAIT

Dans le cadre des SCPI à capital variable, cela correspond au prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.

# praemia

REIM FRANCE

[www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros.

Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043, Agrément *AIFM* en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée par la CCI de Paris Île-de-France et valable jusqu'au 16 mai 2025, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris, police n° ABZX73-002.

Siège social  
36, rue de Naples – 75008 Paris  
Téléphone : 01 72 35 04 00  
Adresse postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris  
[www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr)

La Note d'information de la SCPI Primopierre a reçu le visa SCPI n° 14-33 en date du 16 décembre 2014 délivré par l'AMF. Elle a été actualisée en février 2025. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription. La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur le site Internet [www.praemiareim.fr](http://www.praemiareim.fr).

La Notice prévue à l'article 422-196 du RGAMF (tel qu'en vigueur au 21 février 2014) a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 15 septembre 2008 et du 21 février 2014.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures et la valeur d'un investissement en SCPI peut varier à la hausse comme à la baisse, tout comme les revenus qui y sont attachés.

